

JK

WERTERMITTLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG
OBJEKTMANAGEMENT

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

JENS KRÜGER

Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke
(TÜV)

Torgauer Strasse 21
01127 Dresden

T: 0351/ 795 24 61
F: 0351/ 795 24 62
H: 0172/ 868 56 66

j.krueger@jk-wertermittlung.de
www.jk-wertermittlung.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Bewertungsobjekt: Mehrfamilienhausvilla mit 3 Wohneinheiten

[REDACTED]

Auftraggeber:

[REDACTED]

[REDACTED]

Gutachten - Nr.: MFH – 09 – 06 – 01

Ausfertigung: 1 von 3

Wertermittlungsstichtag: 21.04.2009

Verkehrswert: 505.000,- EUR

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	4
2. Wertrelevante Merkmale.....	6
2.1 Lage	6
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	10
2.3 Gebäude- und Wohnungsmerkmale.....	12
2.4 Sonstiges.....	28
3. Wertermittlung.....	29
3.1 Verfahrensbeschreibung und Verfahrenswahl	29
3.2 Ertragswertverfahren	30
4. Verkehrswert	38

Anlagen werden im Beispielgutachten nicht dargestellt

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektbeschreibung	Mehrfamilienhausvilla, [REDACTED]	
Wertermittlungstichtag		21.04.2009
Ortstermin		21.04.2009
Gebäudebaujahr		1898
Umfassende Modernisierungsarbeiten		Schrittweise seit 1992
Gesamtzahl Wohneinheiten der Anlage		3
Wohnfläche		Ca. 386 m ²
Ertragswert		
Jährlicher Rohertrag		31.200,- €
Jährliche Bewirtschaftungskosten		6.500,- €
Liegenschaftszinssatz		4,00 %
Bodenwert		109.200,- €
Ertragswert		502.931,- €
Rohertragsfaktor		16,1
Verkehrswert		505.000,- €

1. Allgemeines

Zweck der Bewertung	Im Rahmen einer Vermögensschätzung soll der Verkehrswert ermittelt werden.
Bewertungsobjekt	<p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine zweigeschossige Mehrfamilienhausvilla mit ausgebautem Dachgeschoss und vollständiger Unterkellerung.</p> <p>In dem Objekt befinden sich drei in sich abgeschlossene Wohnungen.</p> <p>Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin eine Kleingarage.</p>
Grundbuch Bestandsverzeichnis	<p>Amtsgericht Meißen</p> <p>Grundbuch von..... [REDACTED]</p> <p>Blatt [REDACTED]</p> <p>Gemarkung [REDACTED]</p> <p>Flurstück Nr. ... [REDACTED]</p> <p>Größe 910 m²</p>
Grundbuch Abt. I Eigentümer	<p>In Abteilung 1 des vorgenannten Grundbuchblattes sind als Eigentümer in Erbengemeinschaft eingetragen:</p> <p>1a [REDACTED] geb. [REDACTED] geb. am [REDACTED] wohnhaft in [REDACTED]</p> <p>1b [REDACTED] geb. am [REDACTED] wohnhaft in [REDACTED]</p>
Grundbuch Abt. II Lasten und Beschränkungen	Keine Eintragungen
Grundbuch Abt. III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden	<p>Lfd. Nr. 1: Hypothek ohne Brief zum Preis von [REDACTED] (entspricht am Wertermittlungstichtag bei einem Kurs von etwa [REDACTED] €/g, insgesamt etwa [REDACTED]) zugunsten Frau Nina Hennig</p> <p>Lfd. Nr. 2: Grundschuld ohne Brief über [REDACTED] zugunsten der [REDACTED]</p> <p>Lfd. Nr. 3: Grundschuld ohne Brief über [REDACTED] zugunsten der [REDACTED] ([REDACTED] erstrangig) sowie der [REDACTED] ([REDACTED] letztrangig)</p> <p>Lfd. Nr. 4: Grundschuld ohne Brief über [REDACTED] zugunsten der [REDACTED], [REDACTED].</p> <p>Lfd. Nr. 5: Grundschuld ohne Brief über [REDACTED] zugunsten der [REDACTED]</p>

Ortsbesichtigung

Zur Ortsbesichtigung am 21.04.2009 waren anwesend:

■■■■■■■■■■ (teilweise)
■■■■■■■■■■ (teilweise)
■■■■■■■■■■ (teilweise)
Ich selbst

Es konnten nachfolgend aufgeführte Bereiche des Bewertungsobjektes besichtigt werden:

- Kellerräume
- Wohnung Erdgeschoss
- Wohnung Obergeschoss
- Wohnung Dachgeschoss
- Verkehrsflächen
- Außenanlagen

Die Dachflächen wurden nicht begangen. Es erfolgte eine Inaugenscheinnahme durch die Dachflächenfenster.

Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbegehung, also der 21.04.2009.

Dokumente / Informationen, die zur Erstellung des Gutachtens zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 04.03.2009
- Wertgutachten der ■■■■■■■■■■, vom 19.10.2000
- Übersichtskarte / Umgebungskarte / Lageplan / Luftbild (Stand jeweils 15.05.2009)
- Aktueller Mietspiegel der Stadt Radebeul
- Aktueller Bodenrichtwertbericht des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen
- Aktueller Flächennutzungsplan der Stadt Radebeul
- Aktueller Plan zur Abgrenzung von Sanierungsgebieten der Stadt Radebeul
- Aktuelle Denkmalschutzliste der Stadt Radebeul
- Fernmündliche Auskunft über zulässige Bebaubarkeit der Stadt Radebeul, Frau ■■■■■
- Auskunft über Erschließungsbeiträge der Stadt Radebeul, Frau ■■■■■
- Flächenermittlung auf Grundlage eines eigenen Kontrollaufmaßes
- Allgemeine mündliche Informationen, insbesondere zu Modernisierungsmaßnahmen der Vergangenheit und den derzeitigen Mietverhältnissen, durch Frau ■■■■■ ■■■■■
- Internetrecherchen: www.radebeul.de
www.wikipedia.de

Rechtliche Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte auf Basis folgender Rechtsnormen:

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

Literaturverzeichnis

- Kleiber / Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV, 5. Auflage 2007, Bundesanzeigerverlag
- Sommer / Piehler, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Band 1 und 2, Haufe Verlag
- Simon / Reinhold / Simon, Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung, 5. Auflage, Luchterhand Verlag
- Gabriele Bobka, Spezialimmobilien von A-Z, 1. Auflage, Bundesanzeigerverlag
- Murfeld, Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, 2. Auflage, Hammonia-Verlag
- Cors, Handbuch Sachverständigenwesen, 3. Auflage, Vulkan-Verlag Essen
- Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel, Baukosten 2006 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 19. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel, Baukosten 2008 Preiswerter Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern, 17. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- Kröll / Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage, Luchterhand
- Wertermittlungsverordnung (WertV) Dezember 1988
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR) März 2006

2. Wertrelevante Merkmale**2.1 Lage****Makrolage**

Radebeul ist eine Große Kreisstadt im Freistaat Sachsen. Radebeul liegt flussabwärts von Dresden in der Lößnitz, einer Landschaft auf dem rechten Ufer des Elbtalkessels. Die Elbe bildet die südwestliche Grenze von Radebeul zur Dresdner Ortschaft Cossebaude. Radebeul bildet als Mittelzentrum im Verdichtungsraum den südöstlichen Rand des Landkreises Meißen und grenzt dort an die sächsische Landeshauptstadt Dresden, die das Oberzentrum bildet. Im Nordosten und Norden wird Radebeul von Moritzburg begrenzt und im Westen und Nordwesten von der Stadt Coswig. Weiter flussabwärts von Coswig liegt die Kreisstadt Meißen. Radebeul liegt im Ballungsraum Oberes Elbtal und ist damit Teil der Metropolregion Sachsendreieck, einer von elf deutschen, durch die Ministerkonferenz für Raumordnung benannten, Metropolregionen.

Die Einwohnerzahl von Radebeul ist im Statistikzeitraum von 1993 bis 2006 von 30.339 auf 33.203 angestiegen. Das entspricht einem Wachstum von etwa 10 Prozent.

Die weitere Entwicklung Radebeuls ist also als positiv zu bewerten.

Dies dokumentiert sich ebenfalls in den baulichen Aktivitäten. Von 1995 bis 2005 wurde der Bestand von Wohngebäuden von 5.402 auf 6.323 gesteigert.

Das Zentrum Dresdens befindet sich in einer Entfernung zum Bewertungsobjekt von etwa 7 km.

Nähere Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> - Allgemeines Wohngebiet - Umgebungsbebauung überwiegend Mehrfamilienhausvillen in zwei- bis viergeschossiger Bauweise. - Durchgrünte Umgebung - Das Zentrum ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.
Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none"> - Entfernung ÖPNV: ca. 0,5 km - Entfernung Bahnhof Neustadt: ca. 7,0 km - Entfernung Flughafen Dresden: ca. 9,0 km - Entfernung BAB 4, Anschluss Wilder Mann: ca. 3,0 km
Parkmöglichkeiten	Im öffentlichen Straßenbereich besteht die Möglichkeit am Straßenrand zu parken. Weiterhin befinden sich zwei Kleingaragengebäude auf dem Grundstück.
Immissionen	Die [REDACTED] Straße ist eine innerörtliche Nebenstraße mit relativ geringem Verkehrsaufkommen. Es ist daher nicht mit erhöhten Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Während des Ortstermins waren auch keine, den Wert beeinflussende Verkehrslärmimmissionen feststellbar.
Infrastruktur	Kindergärten, Schulen, Ärzte, Banken sowie Einkaufsmöglichkeiten für den kurz-, mittel- und längerfristigen Bedarf befinden sich sämtlich in der Nähe und sind zum Teil fußläufig, zum Teil mit öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreichbar.
Lagebeurteilung	Aufgrund vorgenannter Kriterien wird die Lage innerhalb Radebeuls und dem gesamten Dresdner Großraum als gut eingeschätzt.
Lagebeurteilung innerhalb der Wertermittlung	Die Berücksichtigung der Lage innerhalb einer Wertermittlung für Mehrfamilienhäuser erfolgt insbesondere bei der Höhe des nachhaltig erzielbaren Mietertrags (Ertragswertverfahren).

Makrolage

KEINE DARSTELLUNG IM BEISPIELGUTACHTEN

Umgebung

KEINE DARSTELLUNG IM BEISPIELGUTACHTEN

Lageplan



Luftbild



2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Mietvertrag / Miete

Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren alle drei Wohnungen bewohnt. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss waren vermietet, die Wohnung im Dachgeschoss wird eigen genutzt.

Hinsichtlich der Erdgeschosswohnung wurde mir während des Ortstermins mitgeteilt, dass das Mietverhältnis durch die Mieter vor kurzem gekündigt wurde.

Das Mietverhältnis der Wohnung 1. OG sei auf unbestimmte Zeit vereinbart. Es handele sich um einen in der Wohnungswirtschaft üblichen Mietvertrag.

Die Mietverträge wurden mir nicht vorgelegt. Es wurde mir jedoch von [REDACTED] mitgeteilt, dass es sich um „übliche“ Mietvereinbarungen handelt. Es wird nachfolgend von den gesetzlichen Bestimmungen zu Wohnraummieten gem. BGB ausgegangen.

Die Höhe der Mieten wurde wie folgt benannt:

Wohnung Erdgeschoss:	750,- € (gekündigt)
Wohnung Obergeschoss:	550,- €
Wohnung Dachgeschoss:	Eigennutzung durch [REDACTED]

Vorgenannte Mieten verstehen sich als Kaltmieten, also ohne Nebenkostenvorauszahlungen.

Wie an späterer Stelle noch gezeigt wird, stellen die zum Wertermittlungstichtag erzielten Mieteinkünfte nicht das ortsübliche Niveau dar. Sie liegen darunter.

Da für die Wohnung im Erdgeschoss in Kürze ein Mieterwechsel stattfindet und im Obergeschoss in Kürze Modernisierungsarbeiten durchgeführt werden sollen, wird im Verlauf dieser Wertermittlung die nachhaltig erzielbare Miete angenommen.

Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- In der Erdgeschosswohnung findet in Kürze ein Mieterwechsel statt. Die neue Miethöhe sollte sich demnach an der Ortsüblichkeit orientieren.
- In der Obergeschosswohnung sollen nach Angabe der Eigentümer in Kürze Modernisierungen durchgeführt werden. Nach Modernisierungen kann die Miete gem. § 559 BGB um 11 Prozent der Modernisierungskosten erhöht werden.

Ebenso wird für die Dachgeschosswohnung von der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgegangen, da die Eigennutzung der Dachgeschosswohnung eine ebensolche Wertigkeit besitzt. Weiterhin würde im Falle einer hypothetischen Veräußerung des Bewertungsobjektes, der neue Eigentümer eine Miete vom Wohnungsnutzer verlangen.

Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs	In Abteilung II des Grundbuchs sind anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges keine wertrelevanten Rechte und Lasten eingetragen.
Belastungen in Abt. III des Grundbuchs	Generell gilt, dass Belastungen der Abteilung III des Grundbuchs als verkehrswertneutral anzusehen sind, da sie im Verkaufsfall lediglich zur Verrechnung kommen. Sie finden daher keine weitere Berücksichtigung.
Baulasten	Gemäß Aussage der Eigentümer sind keine Baulasten bekannt. Eigene Untersuchungen hierzu wurden daher ausdrücklich nicht angestellt.
Baurecht	<ul style="list-style-type: none">- Ausweislich des Flächennutzungsplanes handelt es sich um allgemeine Wohnbauflächen (WA)- Das Objekt liegt nicht in einem Sanierungsgebiet- Es existiert kein Bebauungsplan- Nach Aussage der Stadt Radebeul, Frau [REDACTED], richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Sie richtet sich demnach nach der Umgebungsbebauung.- Es besteht kein Denkmalschutz
Abgabenrechtliche Situation	Gemäß Auskunft der Stadt Radebeul, fallen in absehbarer Zeit keine Erschließungsbeiträge an. Beiträge der Vergangenheit wurden bereits geleistet. Es handelt sich demnach um erschließungsbeitragsfreies Land.
Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten innerhalb der Wertermittlung	<p><u>Mietverträge / Mieten:</u> Für die weitere Wertermittlung wird eine ortsübliche, nachhaltig erzielbare Miete angenommen. Sie beeinflusst den Verkehrswert innerhalb des Ertragswertverfahren.</p> <p><u>Rechte / Lasten in Abt. II des Grundbuchs:</u> Keine vorhanden</p> <p><u>Baulasten:</u> Nach Aussage der Eigentümer keine vorhanden</p> <p><u>Baurecht / Denkmalschutz:</u> Im vorliegenden Fall nicht wertrelevant</p> <p><u>Abgabenrechtliche Situation:</u> In absehbarer Zeit sind keine Abgaben zu entrichten.</p>

2.3 Gebäude- und Wohnungsmerkmale

Vorbemerkung	Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.
Baujahr	1898
Bauweise des Gebäudes	<ul style="list-style-type: none"> - Massivbauweise (Vollziegel) - Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss - Mansarddach mit Dachflächenfenstern - Dacheindeckung Kunstschiefer - Geschossdecken in Holzbalkenausführung - Geschosstreppen massiv - Fassade Außenputz mineralisch mit Farbanstrich - Keine Balkone - Gasetagenheizungen
Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> - Parkett in den Wohnräumen (teilweise Parkett mit Teppichboden belegt, jedoch nicht verklebt nach Aussage der Mieter der Wohnung im EG) - Bodenfliesen in Bädern und Küche - Badwände teilhoch gefliest - Küchenbereich mit Wandfliesenspiegel - Wände Rauhfaser / teilweise aufwändiger Stuck - Holz mit Isolierverglasung - Bad mit Waschbecken, Badewanne, Dusche und WC - Plattenheizkörper
Zustand des Gebäudes / der Wohnungen	<p>Das Bewertungsobjekt wurde innerhalb der letzten 17 Jahre umfassend modernisiert. Nach Aussage der Eigentümer wurden im Zeitraum von 1992 bis heute nachfolgende Bereiche saniert bzw. modernisiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dachdeckung / Dachschalung - Fassade - Fenster (ohne Kellerfenster) - Erneuerung Elektroanschluss - Erneuerung Gas-Anschluss - Abwasserinstallationen - Telefonanschluss - Kellertrockenlegung (Horizontale Abdichtung durch Injektage) - Heizung und Installationen - Elektro und Installationen (Ausnahme Wohnräume OG außer Küche) - Erneuerung Parkett EG - Vollständiger Dachgeschossausbau <p><u>Modernisierungsbedarf / Instandhaltungsrückstau:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Elektroinstallationen Oberschoss - Parkett Obergeschoss - Türen Obergeschoss - Malerarbeiten Obergeschoss / Keller

Die Kosten für vorbezeichnete Modernisierungsmaßnahmen werden überschlägig auf Grundlage von Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2008, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, in einer für diese Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt geschätzt:

Modernisierung Elektro: 69,- €/ m ² WFL * 142 m ² WFL =	9.800,- €
Aufarbeitung Parkett: 27,- €/ m ² * 110 m ² =	2.970,- €
Modernisierung Türen: 1.100,- €/ Innentür (zweiflügelig) * 4 Stück = 650,- €/ Innentür (einflügelig) * 5 Stück =	4.400,- € 3.250,- €
Malerarbeiten nach Modernisierung Elektro (1. OG): 16,00 €/ m ² Wandfläche (Rauhfaser + Anstrich) * 425 m ² = 10,50 €/ m ² Deckenfläche (Anstrich) * 142 m ² =	6.800,- € 1.490,- €
Malerarbeiten Keller: Pauschal ca. 4.000,- €	4.000,- €
Summe:	32.710,- €
Gerundet:	33.000,- €

Abgesehen vom vorgenannten Modernisierungsbedarf in der Obergeschosswohnung, kann der Zustand des Bewertungsobjekts als überdurchschnittlich gut bezeichnet werden.

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieser Wertermittlung keine tiefgehenden Untersuchungen hinsichtlich Schäden an Gebäuden durchgeführt wurden.

Solche Untersuchungen sollten von Sachverständigen für den Bereich „Schäden an Gebäuden“ erfolgen. Es gab jedoch während des Ortstermins keine offensichtlichen Hinweise, die ein ergänzendes Gutachten notwendig erscheinen lassen.

Ausstattungsstandard

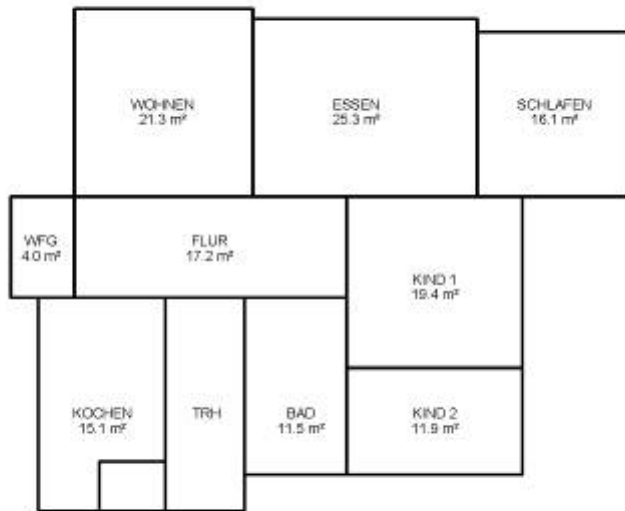
Der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjektes wird insgesamt als gehoben eingestuft.

Wohnflächen

Die Flächen wurden während des Ortstermins überschlägig im Aufmass ermittelt und verfügen über eine für diese Wertermittlung hinreichende Genauigkeit.

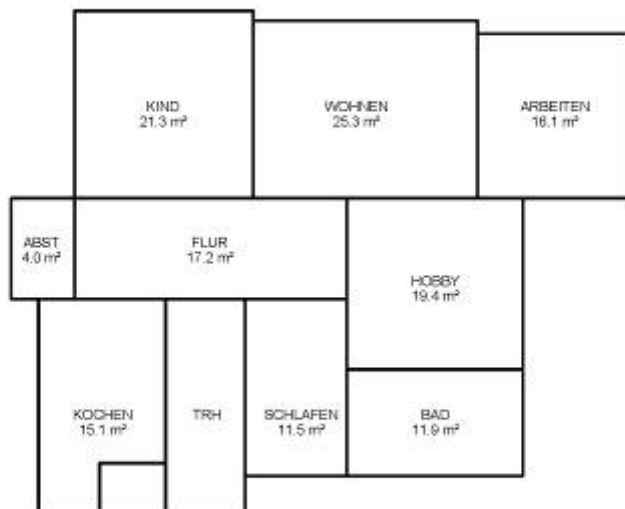
Die Grundrissaufteilung ist zeitgemäß und entspricht allgemeinen Wohnansprüchen. Die Anordnung der besichtigten Räume kann den nachfolgenden Prinzipskizzen entnommen werden.

Prinzipskizze Wohnung EG



PRINZIPSKIZZE ERDGESCHOSS - FLÄCHE: ca. 142 m²

Prinzipskizze Wohnung OG



PRINZIPSKIZZE 1. OBERGESCHOSS - FLÄCHE: ca. 142 m²

Prinzipskizze Wohnung DG



PRINZIPSKIZZE DACHGESCHOSS - FLÄCHE: ca. 103 m²

Anzahl der Wohneinheiten

Insgesamt befinden sich im Objekt 3 Wohnungen.

Berücksichtigung der Gebäude- und Wohnungsmerkmale innerhalb der Wertermittlung

Die Berücksichtigung der einzelnen Merkmale innerhalb der Verkehrswertermittlung wird insbesondere durch die Verfahrenswahl beeinflusst. Allgemein finden die oben aufgeführten Merkmale bei der Ermittlung des Rohertrags, der Bewirtschaftungskosten und der Restnutzungsdauer Einzug.

Ansicht straßenseitig



Ansicht gartenseitig



Treppenhaus



Keller



Essen EG



Wohnen EG



Schlafen EG



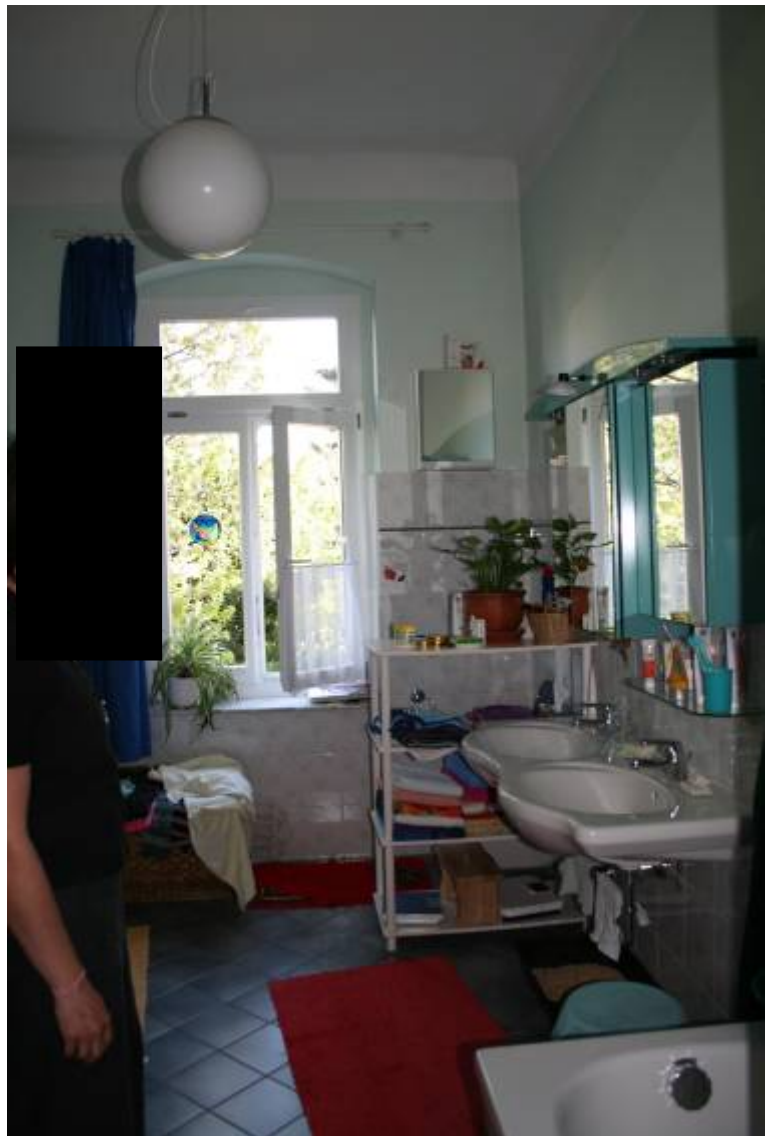
Kind EG



Kochen EG



Baf EG



Arbeiten OG



Wohnen OG



Kind OG



Flur OG



Kochen OG



Bad OG



Wohnen / Essen DG





Kind 1 DG



Kind 2 DG



Schlafen DG



Kochen DG



Bad DG



Gäste-WC DG



2.4 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 vollständig erschlossen. Sämtliche Medien liegen an. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die [REDACTED]-Straße.
- 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 so genannten 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.

3. Wertermittlung

3.1 Verfahrensbeschreibung und Verfahrenswahl

Vorbemerkung	<p>Die Wertermittlungsverordnung (WertV) schreibt für die Ermittlung des Verkehrswertes mindestens eines der drei nachfolgend aufgeführten klassischen Verfahren vor:</p> <ul style="list-style-type: none">- Vergleichswertverfahren- Ertragswertverfahren- Sachwertverfahren <p>Bei der Ermittlung des Verkehrswertes aus einem der drei Verfahrensansätze ist die Situation des Grundstücksmarktes zu berücksichtigen.</p>
Vergleichswertverfahren	<p>Das Vergleichswertverfahren basiert auf dem unmittelbaren oder auch mittelbaren Vergleich von jüngst veräußerten Objekten, die sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Lage, Baujahr, Bauausführung, Zustand, Ausstattung, etc. hinreichend ähneln.</p> <p>Für Mehrfamilienhäuser ist dies jedoch leider selten der Fall.</p>
Ertragswertverfahren	<p>Das Ertragswertverfahren orientiert sich an Renditeerwartungen, die an ein Objekt gestellt werden.</p> <p>Maßgeblich hierfür sind die nachhaltig erzielbaren Roherträge unter Berücksichtigung von Lage, Zustand und Ausstattung des jeweiligen Bewertungsobjektes.</p>
Sachwertverfahren	<p>Das Sachwertverfahren ist ein Verfahren, welches im wesentlichen auf Herstellungskosten basiert. Vergleichspreise oder ertragsorientierte Annahmen erhalten keinen Einzug.</p> <p>Das Sachwertverfahren ist zur Bewertung eines Mehrfamilienhauses ungeeignet.</p>
Verfahrenswahl	<p>Da es sich bei Mehrfamilienhäusern um Renditeobjekte handelt, die üblicherweise zur Ertragszielung gehandelt werden, basiert diese Verkehrswertermittlung auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens.</p>

3.2 Ertragswertverfahren

Vorbemerkung

Das Ertragswertverfahren orientiert sich an Renditeerwartungen, die mit dem Objekt verbunden werden. Folgende Aspekte werden im Wesentlichen berücksichtigt:

- nachhaltig erzielbare Erträge aus Mieteinnahmen
- nachhaltig anfallende Kosten
- Liegenschaftszinssatz
- Begrenzte Nutzungsdauer des Gebäude
- Unbegrenzte Nutzungsdauer des Bodens

Prinzipielle Vorgehensweise

- Zunächst wird der jährliche Überschuss der Erlöse (Rohertrag) über die Ausgaben (Bewirtschaftungskosten) ermittelt. Dies ergibt den Reinertrag.
- Der Jahresreinertrag wird auf einen Bodenanteil und auf einen Gebäudeanteil aufgeteilt, da die Erwirtschaftung des Reinertrags einerseits durch den Boden, andererseits durch das Gebäude verursacht wird. Der Bodenanteil ist die Verzinsung des Bodenwertes. Die Teilung ist wegen der unterschiedlichen Nutzungsdauern von Boden (unendlich) und Gebäude (endlich) notwendig.
- Der Gebäudeanteil wird dann als Rente (jährlicher Überschuss bis zum Ende der Restnutzungsdauer) zugunsten des Eigentümers aufgefasst. Der heutige Wert dieser Rente, also der Barwert, ist der Ertragswert des Gebäudes.
- Zum Gebäudeertragswert kommt dann noch der Wert des Bodens sowie mögliche Wertkorrekturen.
- Das Ergebnis ist der Ertragswert

Anschauliche Darstellung des Ertragswertverfahren

$$\begin{array}{rcl}
 & & \text{Rohertrag} \\
 - & & \text{Bewirtschaftungskosten} \\
 = & & \text{Reinertrag} \\
 - & & \text{Bodenwertverzinsung} \\
 = & & \text{Reinertrag (Gebäudeanteil)} \\
 \times & & \text{Vervielfältiger} \\
 = & & \text{Ertragswert (Gebäudeanteil)} \\
 +/ - & & \text{Sonstige Wertbeeinflussende Umstände} \\
 + & & \text{Bodenwert} \\
 = & & \text{Ertragswert}
 \end{array}$$

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag

Wie bereits zuvor unter 2.2 Rechtliche Gegebenheit erläutert, wird der nachhaltig erzielbare Rohertrag für die Ertragswertermittlung zugrunde gelegt.

Die Stadt Radebeul hat im Juli 2007 einen Mietspiegel herausgegeben, auf dessen Grundlage der nachhaltig erzielbare Rohertrag ermittelt werden soll.

Für Mehrfamilienhäuser mit einem Baujahr bis 1918, beträgt die Mietpreisspanne bei vergleichbaren Ausstattungsmerkmalen und Wohnungs-

größen ab 100 m² zunächst 4,49 € bis 6,77 €. Der Mittelwert beträgt hierbei 6,05 €

Im nächsten Schritt wird eine weitere Spanneneingrenzung empfohlen. Hierzu werden den einzelnen Wohnungen Wohnwertmindernde und Wohnwerterhöhende Merkmale zugeordnet. Die einzelnen Merkmale beziehen sich auf

- Bad /WC
- Küche
- Wohnräume / Zubehör / Gebäude
- Wohnumfeld

Für die jeweiligen Wohnungen ergeben sich die einzelnen Merkmale wie folgt:

Wohnung Erdgeschoss:

Wohnwert mindernde Merkmale: 1	kein Gäste-WC
Wohnwert erhöhende Merkmale: 15	Warmwasser zentral (Bad) Sanitärobjekte (Bad) Speisekammer (Küche) Fliesenspiegel (Küche) Stromkreise (Küche) Parkett Stuckdecken Kaltwasserzähler Kabel-/Satellitenfernsehen Zubehörraum Türöffner Gartenmitbenutzung Gestaltete Außenflächen PKW-Stellplatz ÖPNV

Wohnung Obergeschoss:

Wohnwert mindernde Merkmale: 1	kein Gäste-WC
Wohnwert erhöhende Merkmale: 16	Warmwasser zentral (Bad) Sanitärobjekte (Bad) Wanne und Dusche (Bad) Fliesenspiegel (Küche) Stromkreise (Küche) Bodenfliesen (Küche) Parkett Stuckdecken Kaltwasserzähler Kabel-/Satellitenfernsehen Zubehörraum

Türöffner

Gartenmitbenutzung
Gestaltete Außenflächen
PKW-Stellplatz
ÖPNV

Wohnung Dachgeschoss:

Wohnwert mindernde Merkmale: 0

keine

Wohnwert erhöhende Merkmale: 17

Warmwasser zentral (Bad)
Sanitärobjekte (Bad)
Wanne und Dusche (Bad)
Fliesen raumhoch (Bad)
Zweites WC

Fliesenspiegel (Küche)
Stromkreise (Küche)
Bodenfliesen (Küche)

Parkett
Kaltwasserzähler
Kabel-/Satellitenfernsehen
Zubehörraum
Türöffner

Gartenmitbenutzung
Gestaltete Außenflächen
PKW-Stellplatz
ÖPNV

Bei überwiegend Wert erhöhenden Merkmalen empfiehlt der Mietspiegel nachfolgende Rechenschritte zur Ermittlung des nachhaltig erzielbaren Rohertrags:

1. Differenzwertbildung zwischen Mittelwert zu Spannenobergrenze ergibt Differenz 1
2. Differenzwertbildung zwischen Wert erhöhenden und mindernden Merkmalen ergibt Differenz 2
3. Differenz 2 * 0,0625 ergibt Produkt 1
4. Produkt 1 * Differenz 1 ergibt Produkt 2
5. Mittelwert zuzüglich Produkt 2 ergibt die ortsübliche Vergleichsmiete

Bezogen auf die jeweiligen Wohnungen ergeben sich somit nachfolgende Mietansätze:

Wohnung EG:

1.	6,77 €/m ²	- 6,05 €/m ²	=	0,72 €
2.	15	- 1	=	14
3.	14	* 0,0625 €/m ²	=	0,875 €/m ²
4.	0,875 €/m ²	* 0,72	=	0,63
5.	6,05 €/m ²	+ 0,63 €/m ²	=	6,68 €/m²

Wohnung OG:

1.	6,77 €/m ²	- 6,05 €/m ²	=	0,72 €
2.	16	- 1	=	15
3.	15	* 0,0625 €/m ²	=	0,9375 €/m ²
4.	0,9375 €/m ²	* 0,72	=	0,675
5.	6,05 €/m ²	+ 0,675 €/m ²	=	6,73 €/m²

Wohnung DG:

1.	6,77 €/m ²	- 6,05 €/m ²	=	0,72 €
2.	16	- 0	=	16
3.	16	* 0,0625 €/m ²	=	1,00 €/m ²
4.	1,00 €/m ²	* 0,72	=	0,72
5.	6,05 €/m ²	+ 0,72 €/m ²	=	6,77 €/m²

Anmerkung zur Wohnung im Obergeschoss:

Wie bereits unter 2.2 Rechtliche Gegebenheit angesprochen wurde, kann das derzeitige Mietniveau erst nach erfolgter Modernisierung angeglichen werden. Hierzu kann die Jahresmiete um 11 Prozent der Modernisierungskosten erhöht werden. Die Malerarbeiten im Keller, sowie die Kosten für die Aufarbeitung des Parketts werden hierbei nicht berücksichtigt, da es sich um Instandhaltungskosten handelt, die nicht angesetzt werden dürfen. Da die Malerarbeiten innerhalb der Wohnung direkte Folgekosten der Modernisierung Elektrik sind, werden diese mit angesetzt.

Es können demnach also Modernisierungskosten in Höhe von etwa 17.000,- € in Ansatz gebracht werden. Die Miete kann dann nach der Modernisierung um ca. 1.870,- € (17.000,- € * 0,11) erhöht werden. Dies entspricht einer Mieterhöhung von 1,10,- €/ m².

Da hiermit noch immer nicht das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete erreicht ist, kann 15 Monate nach der letzten Mieterhöhung eine Anpassung der Miete an die örtliche Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB erfolgen. Hierbei ist zu beachten, dass die Erhöhung nicht höher als 20 Prozent innerhalb von 3 Jahren sein darf. Anschließend muss wieder ein Zeitraum von 15 Monaten verstreichen, bevor die Miete erneut um 20 Prozent innerhalb von 3 Jahren erhöht werden darf.

Insgesamt wird bis zum Erreichen der ortsüblichen Vergleichsmiete also ein Zeitraum nach der Modernisierung von ca. 7,5 Jahren vergehen.

In der weiteren Ermittlung des Ertragswertes wird zunächst dennoch der Einfachheit halber mit der ortsüblichen Vergleichsmiete gerechnet. Anschließend wird der abgezinste Differenzbetrag zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete und den jeweiligen angepassten Mieten nach Erhöhung in Abzug gebracht.

Diese Differenz liegt abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag überschlägig bei ca. 10.000,- €

Anmerkung zur Wohnung im Obergeschoss:

Obwohl insgesamt 17 Wohnwert erhöhenden Merkmale vorhanden sind, beschreibt der Mietspiegel, dass lediglich 16 angesetzt werden dürfen. 16 stellt also die Obergrenze dar.

Die vorgenannten Mieten scheinen angemessen. Eigene Recherchen des derzeitigen Marktgeschehens haben ergeben, dass die derzeitigen Mieten für vergleichbare Wohnungen in einer Bandbreite von 5,60 € bis 7,30 € liegen. Aufgrund der bereits vorbeschriebenen, Wohnwert erhöhenden Merkmale, erscheinen mir die gemäß Mietspiegel ermittelten Mieten als angemessen.

Es lässt sich demzufolge folgender, jährlich nachhaltig erzielbarer Rohertrag ermitteln:

	Monatliche Miete EG	948,56 €
	Monatliche Miete OG	955,66 €
	Monatliche Miete DG	697,31 €
	Monatliche Gesamtmiete	2.601,53 €
X	Anzahl Monate	12
=	Jährlicher Rohertrag	31.218,36 €
	Gerundet:	31.200,00 €

Bewirtschaftungskosten

Im vorliegenden Bewertungsfall werden gemäß WertR 2006 und entsprechender Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung folgende, nachhaltig anfallende Bewirtschaftungskosten gewählt:

- Verwaltungskosten: ca. 1.020 €/ Jahr
- Betriebskosten: Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden.
- Instandhaltungskosten: ca. 12 €/m²/Jahr, das sind ca. 4.630 €/Jahr bei einer wohnlich nutzbaren Fläche von ca. 386 m². Hinzu kommen ca. 225,- € für die Stellplätze / Garagen. Insgesamt also ca. 4.855,- €
- Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis schätze ich auf etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind ca. 625 €/Jahr.

Restnutzungsdauer	<p>Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.</p> <p>In der Vergangenheit wurden zahlreich Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Restnutzungsdauer wird dadurch bedingt auf ca. 50 Jahre geschätzt.</p>						
Liegenschaftszinssatz	<p>Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 11 WertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.</p> <p>Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage von Kaufpreisen und Reinerträgen für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren ermittelt wird. Es handelt sich beim Liegenschaftszinssatz um eine arithmetische Größe, welche in Abhängigkeit des allgemeinen Mietniveaus, der allgemeinen Wirtschaftssituation und der allgemeinen Kapitalmarktlage steht.</p> <p>Der Gutachterausschuss des Landkreises Meißen empfiehlt für vergleichbare Objekte den Ansatz eines Liegenschaftszinssatzes in einer Bandbreite von 3,81 % bis 4,16 %. Ich halte einen Liegenschaftszinssatz von etwa 4,0 für angemessen.</p>						
Vervielfältiger	<p>Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag des Grundstücks, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser Reinertrag fällt dem Grundstückseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Reinertrag am Wertermittlungsstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Reinertrag mit dem so genannten Vervielfältiger multipliziert.</p> <p>Mit dem Vervielfältiger, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungsstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Reinertrags ermittelt.</p> <p>Bei einem Liegenschaftszinssatz von 4 Prozent und einer Restnutzungsdauer von ca. 50 Jahren ergibt sich ein Vervielfältiger von 21,48.</p>						
Sonstige Wertbeeinflussende Umstände	<p>Als sonstige wertbeeinflussende Umstände im Sinne von § 19 WertV, werden nachfolgend aufgeführte Punkte berücksichtigt:</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>- Modernisierung / Instandhaltungsrückstau:</td> <td style="text-align: right;">ca. 33.000,- €</td> </tr> <tr> <td>- Nachteil durch Mietanpassung Whg. OG:</td> <td style="text-align: right;">ca. <u>10.000,- €</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">43.000,- €</td> </tr> </table>	- Modernisierung / Instandhaltungsrückstau:	ca. 33.000,- €	- Nachteil durch Mietanpassung Whg. OG:	ca. <u>10.000,- €</u>		43.000,- €
- Modernisierung / Instandhaltungsrückstau:	ca. 33.000,- €						
- Nachteil durch Mietanpassung Whg. OG:	ca. <u>10.000,- €</u>						
	43.000,- €						

Bodenwert

Der Gutachterausschuss des Landkreises Meißen weist einen Bodenrichtwert von 120 €/ m² aus.

Die Annahme des Bodenrichtwertes ist ausreichend genau, da der Bodenwert innerhalb des Ertragswertverfahren bei Objekten mit langer Restnutzungsdauer kaum Einfluss hat. Dies wird an späterer Stelle mit einer Sensitivitätsanalyse nachgewiesen.

Es ergibt sich folgender Bodenwertanteil:

	Ausgangswert	120 €/ m ²
x	Grundstücksgröße	910 m ²
=	Bodenwert Gesamtgrundstück	109.200,- €

Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus den vorbezeichneten Eingangsgrößen wie folgt:

	Rohertrag	31.200,- €
-	Bewirtschaftungskosten	6.500,- €
=	Reinertrag (insgesamt)	24.700,- €
-	Bodenwertverzinsung	4.368,- €
=	Reinertrag (Gebäudeanteil)	20.332,- €
X	Vervielfältiger	21,48
=	Ertragswert (Gebäudeanteil)	436.731,- €
-	Sonstige Wertbeeinflussende Umstände	43.000,- €
+	Bodenwert	109.200,- €
=	Ertragswert	502.931,- €

Sensitivitätsanalyse

Nachfolgend wird gezeigt, dass der Bodenwert in diesem Fall einen vernachlässigbar geringen Einfluss auf den Ertragswert hat. Der eingangs ermittelte Bodenwert in Höhe von ca. € 120 / m² wird hierzu in beide Richtungen um € 25 / m² verschoben.

<u>Bodenwert</u>	<u>Ertragswert</u>
95 €/ m ²	Ca. 500.000,- €
120 €/ m ²	Ca. 503.000,- €
145 €/ m ²	Ca. 506.000,- €

Es zeigt sich, dass die Auswirkungen hinsichtlich des veränderten Bodenwertes für den Ertragswert kaum relevant sind.

Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle ist über Ertragsfaktoren sowie über Vergleichsfaktoren möglich. Vom Gutachterausschuss des Landkreises Meißen werden keine entsprechenden Daten zur Verfügung gestellt.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Dresden und somit auch einer möglichen Vergleichbarkeit beider Grundstücksmärkte, wird auf veröffentlichte Faktoren aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Dresden Bezug genommen.

Ertragsfaktoren:

Die Rohertragsfaktoren (Kaufpreis / Rohertrag) liegen für sanierte Mehrfamilienhäuser der Baujahresklasse 1880 – 1945 und einer Restnutzungsdauer > 40 Jahren, für gute Lagen in einer Spanne zwischen 13,4 und 16,7. Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb dieser Spanne:

$$503.000,- \text{ €} / 31.200,- \text{ €} = 16,1$$

Vergleichsfaktoren:

Vergleichbare Objekte der Baujahresklasse < 1921, saniert, liegen in guten Lagen im Mittel bei 1.076,- €/ m² Wohn- und Nutzfläche. Zur Nutzfläche gehören die Garagenflächen sowie nutzbare Kellerflächen. Da kein Aufmass der Kellerflächen vorhanden ist, werden die nutzbaren Kellerflächen pauschal auf ca. 75 m² überschlägig geschätzt. Die Garagen besitzen eine Fläche von ca. 40 m². Wohn- und Nutzfläche werden demnach mit insgesamt ca. 500 m² angenommen:

$$1.076 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ WFL und NF} * 500 \text{ m}^2 \text{ WFL und NF} = 538.000,- \text{ €}$$

Der Bewertungsobjekt liegt ebenfalls etwa in diesem Bereich.

Eigene Untersuchungen auf Grundlage derzeitiger Immobilienangebote ergaben Vergleichspreise in einer Spanne von etwa 1.200,- € bis 1.500,- € pro m² Wohnfläche. Das Bewertungsobjekt liegt bei ca. 1.300,- €. Auch hiermit ist der ermittelte Wert plausibel bestätigt.

4. Verkehrswert

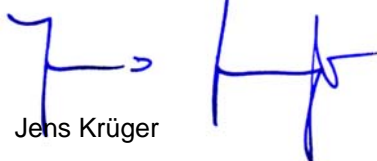
Definition	Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten 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 für das Mehrfamilienhaus das Ertragswertverfahren angewendet. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Zu- oder Abschläge zu dem ermittelten Ertragswert sind nicht mehr notwendig.
Ergebnis	Unter Berücksichtigung aller Wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des Mehrfamilienhauses zum Wertermittlungsstichtag 21. April 2009 geschätzt auf

€505.000,-

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Das Gutachten ist ausschließlich zum vorbezeichneten Bewertungszweck bestimmt. Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausdrücklich nicht übernommen.

Dresden, den 11.06.2009


Jens Krüger

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Zertifiziert durch PersCert-TÜV, Bereich TAR-Zert