



Kurzgutachten 2014/12/03

Objekt:

3-Fam.-Haus mit Garagen und
Gewerbehallen
Ruchenstr. 14
76706 Dettenheim OT Rußheim

1. Bewertungsgrundsätze

Nach § 194 BauGB „wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Zur Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke bieten sich im wesentlichen

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

an.

Beim Vergleichswertverfahren ist der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abzuleiten, beim Ertragswertverfahren über eine Renditerechnung und beim Sachwertverfahren auf der Grundlage von Grundstückspreisen und Gebäudeherstellungskosten zu kalkulieren.

Die Wahl des Verfahrens zur Wertermittlung ist nach § 7 Abs. 2 WertV zu begründen. Es liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters zu entscheiden, welche Wertermittlungsverfahren als Grundlage für die Erstellung des Wertgutachtens herangezogen werden.

2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Im vorliegenden Fall können für die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** leider keine Kaufpreise von geeigneten Objekten in Rußheim und Umgebung zum Vergleich und zur Kontrolle herangezogen werden.

Das **Ertragswertverfahren** eignet sich vorwiegend für Grundstücke, die zur Ertragszielung bestimmt sind. Das hier zu bewertende Objekt wird am Markt als Renditeobjekt angesehen. Der Sachverständige entschließt sich deshalb für das Ertragswertverfahren zur Wertfeststellung.

Der **Sachwert** eines Grundstückes umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen. Die Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen ergibt sich im Regelfall durch Vervielfachung des Bruttorauminhaltes mit einem durchschnittlichen Kubikmeterpreis. Diese Werte sind dann mit dem gültigen Preisindex für Gebäude zum Wertermittlungstichtag in Relation zu setzen. Dabei sind Alter, Baumängel und Bauschäden der baulichen

Anlagen sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. wirtschaftliche Überalterung) zu berücksichtigen. Da Immobilien dieser Art i.d.R. nicht als „Sachwertobjekte“ gehandelt werden, entschließt sich der Sachverständige in diesem Fall nicht für das Sachwertverfahren zur Wertfeststellung.

Der **Verkehrswert** eines bebauten Grundstückes ist aus dem Ergebnis des bzw. der angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten.

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlichen (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Die Immobilie konnte am 28. November 2014 besichtigt werden.

3. Berechnung des Bodenwertes

Vergleichswerte / Richtwerte: Vergleichspreise aus Verkäufen der letzten Jahre bei gleichen Grundstücksmerkmalen liegen nicht vor.

Der Bodenrichtwert liegt laut der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von Dettenheim bei 120 € pro m² für Grundstücke in diesem Bereich von Rußheim. Auf Grund der Lage innerhalb des Ortes entscheidet sich der Sachverständige ebenfalls für diesen Wertansatz in Höhe von 120 €.

Berechnung des Bodenwertes: $1.604 \text{ m}^2 \times 120 \text{ €/m}^2 = 192.480,00 \text{ €}$

Bodenwert: **192.480,00 €**

4. Ermittlung des Ertragswertes

**Erläuterungen zur Ermittlung
des Ertragswertes:**

Der Ertragswert des Grundstückes wird aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen aus Vermietung und Verpachtung der Gebäude errechnet. Hat man diese Erträge ermittelt, spricht man vom Gebäuderohrertrag. Hiervon sind wiederum die marktüblichen Bewirtschaftungskosten in Abzug zu bringen. Man erhält dann den Gebäudereinertrag. Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den Gebäudeertragswert. Der Gebäudeertragswert ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes geminderte und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstückes.

Ausnutzung der Gebäude: Das Wohnhaus wird wohnwirtschaftlich, die Hallen gewerblich genutzt.

Flächenzusammenstellung: Folgende Flächen sind für die Ertragswertberechnung zu berücksichtigen:

Wohnung, EG:	ca. 101 m ²
Wohnung, OG:	ca. 101 m ²
Wohnung, DG:	ca. 60 m ²
Garagen:	3
Kfz-Stellplätze:	2
Offene Lagerhalle:	ca. 130 m ²
Lager-/Maschinenhalle:	ca. 160 m ²

Beurteilung der Grundrisse: Die Grundrisse der Wohnungen sind zeitgemäß und zweckmäßig. Im Erd- und Obergeschoss sind 3½-Zimmer-Wohnungen mit Terrasse bzw. Balkon untergebracht. Im Dachgeschoss ist eine 3-Zimmer-Wohnung ausgebaut, welche z.Zt. renoviert wird. Maler-/Tapezier- und Bodenbelagsarbeiten sind noch auszuführen.

Ausstattung des Gebäudes: Alle Bereiche des Objektes sind in nutzbarem Zustand. Die Immobilie verfügt über dreifach verglaste Kunststoffisoliertglasfenster (Einbau 2012), Kork-, PVC- und Fliesenböden und wird mittels einer Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung beheizt. Die sanitären Installationen wurden erneuert und das Haus verfügt über einen Vollwärmeschutz. Ein Investitionsstau ist nicht vorhanden. Mängel sind nicht erkennbar und wurden dem Sachverständigen auch nicht mitgeteilt.

Nachhaltig erzielbare Mieten: Die üblichen m²-Preise für vergleichbare Wohnungen in dieser Größenordnung, Lage und vergleichbarer Ausstattung liegen zwischen 4,50 € und 5,50 €. Dies ergaben Recherchen beim ivd (Immobilienverband Deutschland), dem Haus- und Grundbesitzerverein und eigenen Mietpreissammlungen. Die vereinbarten Mietpreise bewegen sich deutlich unter dieser Bandbreite und können nicht als nachhaltig angesetzt werden. Für Garagen können 40 € und für Kfz-Abstellplätze 20 € angesetzt werden. Offene Lagerhallen sind mit 1,50 € pro m² und Kaltlager mit 3 € pro m² anzusetzen.

Der monatliche Rohertrag ergibt sich demnach wie folgt:

Einheit	Größe in m²	m²-Preis in €	nachhaltig erzielbare, ortsübliche Miete
Wohnung, EG	101	5,00	505,00 €
Wohnun, OG	101	5,00	505,00 €
Wohnung, DG	60	5,50	330,00 €
Garagen	3	40	120,00 €
Kfz-Stellplätze	2	20	40,00 €
offene Halle	130	1,50	195,00 €
Halle	160	3,00	480,00 €
Gesamt			2.175,00 €

**Wirtschaftliche
Restnutzungsdauer:**

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt bei Wohngebäuden i.d.R. 80 Jahre bis 100 Jahre und bei Gewerbehallen 40 Jahre bis 60 Jahre. Das Wohngebäude ist 41 Jahre alt. Da die Erträge des wohnwirtschaftlichen Bereiches überwiegen, legt der Sachverständige sich auf Grund des Objektzustandes und der vorgenommen Sanierungen für eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren für das gesamte Anwesen fest.

**Erläuterungen der
Bewirtschaftungskosten:**

Die jährlich das Grundstück belastenden Bewirtschaftungskosten setzen sich nach Simon/Kleiber bei solchen Immobilien aus den Verwaltungskosten (mit 4% des Rohertrages), den Instandhaltungskosten (mit 7% des Rohertrages), den Betriebskosten (mit 7% des Rohertrages) und dem Mietausfallwagnis (mit 2% des Rohertrages) zusammen.

Erläuterung des Vervielfältigers: Von ausschlaggebender Bedeutung bei Festsetzung des Vervielfältigers ist der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes. Der Gutachterausschuss von Dettenheim setzt analog den Erfahrungssätzen nach § 11 WertV bei solchen, gemischt genutzten Objekten einen Liegenschaftszinssatz an, der sich zwischen 4,5 und 5,5% bewegt. Der Sachverständige legt aufgrund der derzeitigen Nutzung, des Gesamteindrucks und der Lage dieses Objektes einen Zinssatz von 5% fest. Aufgrund der Restnutzungsdauer des Gebäudes ergibt sich nach Anlage 4 WertR somit ein Vervielfältiger von 17,16.

Vermietungssituation im

Bewertungsobjekt:

Die Wohnungen im EG und OG sind vermietet. Nachfrage nach Mietwohnungen in Dettenheim und Umgebung ist vorhanden. Die Vermietung der Hallenbereiche wird sich schwieriger gestalten.

	Berechnung
monatlicher Rohertrag	2.175,00
jährlicher Rohertrag	26.100,00
- Bewirtschaftungskosten (in Höhe von 20%)	- 5.220,00
Gebäudereinertrag	20.880,00
- Ertragsanteil für Grund & Boden (5 % aus 192.480 €)	- 9.624,00
Zwischensumme	11.256,00
x Vervielfältiger (17,16)	x 17,16
Gebäudeertragswert	193.152,96
+ Bodenwert	+ 192.480,00
- Restausbaukosten DG	- 7.500,00
Grundstücksertragswert	378.132,96

Der Grundstücksertragswert beträgt gerundet **378.000 €**.

5. Ableitung des Verkehrswertes

Erläuterungen zum Verkehrswert:

Der Verkehrswert des bebauten Grundstückes ergibt sich aus dem Preisvergleich mit bebauten Grundstücken ähnlicher Nutzung, Größe, Bebauung und Lage. Da nicht ausreichend aussagekräftige Preise solcher Vergleichsgrundstücke vorliegen, wurde der vorstehend ermittelte Ertragswert kritisch analysiert, um aus diesen Wertansätzen unter Berücksichtigung der Marktlage für Immobilien dieser Art und Nutzung den Verkehrswert abzuleiten.

Zusammenstellung der Werte:	Bodenwert:	192.480 €
	Grundstücksertragswert:	378.000 €

**Begründung des
Verkehrswertes:**

Der nach dem Ertragswertverfahren ermittelte Wert wird als Verkehrswert festgestellt. Er entspricht der Lage auf dem Grundstücksmarkt. Eine separate Marktanpassung ist nicht erforderlich, da dies bereits in der Höhe der Miete, der Bewirtschaftungskosten und des Liegenschafts-zinssatzes berücksichtigt ist.

Der Verkehrswert beträgt bei einer **marktüblichen Vermietung** somit gerundet 378.000 €.

378.000 €

(in Worten: Dreihundertachtundsiebzigtausend Euro)

Das Kurzgutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen auf der Grundlage gesetzlicher Bestimmungen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Bruchsal, im Dezember 2014

GENO
Immobilienvermittlungs GmbH
Bahnhofstr. 3
76646 Bruchsal
Telefon 07251/303898
Telefax 07251/303899

.....
GENO Immobilienvermittlungs GmbH
Bernd Zabler