

Marktwertermittlung

Az.: W-25/2005

für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 14532
Kleinmachnow, Musterstraße 1



Marktwert 530.000 €

(Stichtag 1. November 2005)



Gliederung

1	Vorbemerkungen	3
2	Objektbeschreibung	3
2.1	Lage- und Grundstücksmerkmale.....	3
2.2	Gebäudemerkmale	4
2.3	Zustand	5
2.4	Fotodokumentation zur Zustandsbeschreibung	6
2.5	Wesentliche Literatur	6
2.6	Zu den Gebäudemerkmalen	7
2.7	Wesentliche Rechtsgrundlagen	7
3	Marktwertermittlung	8
3.1	Verfahrenswahl und Wertermittlungsansätze.....	8
3.2	Marktwert	8
3.3	Verhältniszahlen (Plausibilitätsprüfung)	8
4	Bodenwertermittlung gem. den §§ 13 Abs. 2 und 14 WertV	9
5	Sachwertwertberechnung gem. den §§ 21 - 25 WertV.....	10
6	Ertragswertberechnung gem. den §§ 15 – 20 WertV	11
7	Makro-/Mikrolage	Fehler! Textmarke nicht definiert.
8	Grundrisse	Fehler! Textmarke nicht definiert.
9	Grundriss und Gebäudeschnitt	Fehler! Textmarke nicht definiert.
10	Fotodokumentation und Lageplan	Fehler! Textmarke nicht definiert.

Das Gutachten ist anonymisiert. Aus diesem Grund sind die Anlagen nicht enthalten.

1 Vorbemerkungen

- Der Auftraggeber beabsichtigt das Zweifamilienhaus, eingetragen im Grundbuch von Kleinmachnow Blatt xxx, zu veräußern. Zu diesem Zweck soll der Marktwert ermittelt werden. Eine kurze Kaufpreiseinschätzung ohne die sonst übliche eingehende Begründung aller Wertansätze ist zu diesem Zweck ausreichend. Es wurden nur die übergebenen Unterlagen zur Wertermittlung herangezogen. Erkundigungen bei den zuständigen Behörden wurden auftragsgemäß unverbindlich telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Objektes schriftliche Bestätigungen bei den zuständigen Stellen einzuholen. Die Marktwertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar!
- Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine im Grundbuch nicht eingetragenen Lasten und (z.B. auch begünstigte) Rechte, Denkmalschutz, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten sowie keine Bodenverunreinigungen (sogen. Altlasten) insbesondere, dass keine Ausgleichsbeträge aufgrund Baugesetzbuch, Bundesbodenschutzgesetz oder Ortssatzung als öffentliche Last auf dem Grundstück lasten und die vorhandenen Baulichkeiten gemäß Genehmigung und vorgelegten Plänen errichtet wurden bzw. genutzt werden. Bei dieser Wertermittlung wird die Rechtmäßigkeit der vorhanden baulichen und sonstigen Anlagen sowie Nutzungen unterstellt und davon ausgegangen, dass keine nicht offensichtlichen Baumängel und Bauschäden bekannt sind. Wertbeeinflussenden Belastungen in Abt. II des Grundbuchs bestehen lt. vorliegendem unbeglaubigten Grundbuchauszug vom 20.02.1996 nicht.

2 Objektbeschreibung

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Angaben zur Region, Gemeinde und zum Ort(steil):

- Land: Brandenburg
- Landeshauptstadt: Potsdam
- Landkreis: Potsdam-Mittelmark (ca. 214.000 Einwohner)
- Ort: Kleinmachnow (ca. 17.500 Einwohner; Stand: 2004)
- Kleinmachnow grenz direkt an Berlin (Zehlendorf)
- Sehr gute Wohnlage¹
- Arbeitslose: rd. 496; Arbeitslosenquote²: 13,1 %; Kaufkraftkennziffer³: 90,1
- 3 Grundschulen; Gymnasium; Gesamtschule; Internat. Schule; Freie Waldorfschule; 10 Kitas; 4 Horte

Überörtliche Anbindungen (Entfernung = Luftlinie):

- Die Verkehrsanbindung und Infrastruktur ist gut
- Buslinien: → ca. 250 m
- S-Bahn (S 25, S 26): Teltow (Nachbarort) → ca. 3.000 m
- Flughafen: Berlin-Schönefeld → ca. 20.000 m
- Regionalbahnhof (RE 32): Teltow (Nachbarort) → ca. 5.000 m
- Autobahn: A 115, AS Kleinmachnow → ca. 3.500 m

Innerörtliche Lage:

- Im Süden von Kleinmachnow gelegen
- Seitenstraße (voll ausgebaut)
- Einkaufsmöglichkeiten: für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe (Zehlendorfer Damm)
- Naherholung: rund um die „Hakeburg“ und dem Machnower See → ca. 2.000 m

Grundstück:

- Grundstücksgröße: 988 m² (gem. Katasterkartenausschnitt)
- Nähere Umgebung: typisches Ein-/Zweifamilienhausgebiet; gepflegtes Straßenbild; überwiegend modernisierte Gebäude
- Erschließung: Ver- und Entsorgungsleitungen zu dem Grundstück vorhanden (gem. Auskunft des Eigentümers)
- Straße: voll ausgebaut

¹ gem. Plötz Immobilienführer Berlin, Potsdam und Umland 2005

² Arbeitslose zum Ende des vergangenen Quartals in % der zivilen Erwerbspersonen bezogen auf den Landkreis bzw. die kreisfreie Stadt im Vergleich zu den entsprechenden Vorjahresquartalen; Quelle: Bundesanstalt für Arbeit; Stand: 2004

³ Indexzahl je Einwohner bezogen auf den Landkreis bzw. die kreisfreie Stadt; Bundesdurchschnitt = 100; Quelle: GfK Nürnberg; Stand: 2004

Grundbuch- und Katasterangaben:

- Amtsgericht Potsdam; Grundbuch von Kleinmachnow; Blatt xxx
- Flurstück: xx

Bauplanungsrecht:

- Flächennutzungsplan⁴: reines Wohngebiet (WR)
- Bebauungsplan⁴: Bauvorhaben richten sich nach § 34 BauGB (Umgebungsbebauung)

2.2 GebäudemerkmaleEinfamilienhaus:

- Baujahr: ca. 1996 (gem. Auskunft des Eigentümers)
- Konstruktionsart: Massivbauweise
- Gründung: wahrscheinlich Streifenfundamente
- Keller: voll unterkellert und überwiegend ausgebaut
- Umfassungswände: wahrscheinlich Kalksandstein
- Dachform: Satteldach mit Betoneindeckung; Dachkonstruktion: Pfettendach (Holz) ohne Dämmung
- Regenrinne aus Zinkblech
- Decken: wahrscheinlich Stahlbetondecken
- Geschosstreppe aus Beton mit Tritt- und Setzstufen aus Naturstein; Handlauf aus Metall (weiß)
- Fassade: Strukturputz weiß gestrichen mit Wärmedämmung; Sockel dunkel gestrichen
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlag; Fensterbänke: innen aus Naturstein; außen aus Metall
- Wände und Decken: glatt verputzt und mit Rauhfaser tapete beklebt (weiß); Flur mit integrierten Deckenstrahlern
- Sanitär: 1 Duschbad (raumhoch gefliest) mit Fenster; 1 Wannenbad (türhoch gefliest) mit Fenster, 1 Gäste-WC (gehobener Standard) mit Fenster
- Küche: Einbauküche (Markenküche) im EG; Pantryküche mit Speisekammer im DG
- Eingangstür: Kunststoff mit Lichtausschnitt, Zimmertüren: bessere glatte Türen (kunststoffbeschichtet)
- Besondere Bauteile: überdachte Gartenterrasse mit Betonplatten belegt; Balkon mit einer Brüstung aus Milchglasplatten auf Metallkonstruktion (DG); Eingangstreppe, 3 x Gaube
- Besondere Einrichtungen: Einbauküche
- Heizkörper: Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
- Fußböden: EG: Massivparkett; DG / Keller mit besserem Textilbelag; Sanitärbereiche / Küchen gefliest

Gebäudetechnik:

- Heizung: Gaszentral (Viessmann) → 5 % Abgasverlust (22.02.2005)
- Warmwasser: Zentral über Heizungsanlage (Speicher von Viessmann)
- Elektroinstallation: gehobener Standard; Klingel- und Türöffneranlage im EG u. DG; Telefonanschluss; Kabelfernsehanschluss

Flächen- und Massenangaben:

- Wohnfläche⁵: rd. 181 m² (EG+DG); Wohnwertabhängig inkl. Anrechnung der Hobbyräume: rd. 237 m²
- Kellerfläche: rd. 105 m² (und davon 4 Hobbyräume⁶ mit ca. 74 m² ausgebaut)
- Umbauter Raum: ca. 1.116 m³ (gem. Architekt)

Aufteilung:

EG: Windfang mit Treppenhaus, Diele, Wannenbad mit Fenster, Wohn-/Esszimmer mit Erker, Einbauküche, Arbeitszimmer (offen) mit Ausgang auf die Terrasse,

DG: Treppenhaus, Pantryküche, Abstell, Diele, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Balkon, Schlafzimmer,

KG: Diele, Medienraum, Flur, 4 ausgebaute Hobbyräume (1 Raum mit Erker und Abböschung), Duschbad mit Fenster, Heizungsraum.

Geschosshöhen:

KG: ca. 2,80 m EG: ca. 2,75 m DG: ca. 2,50 m

⁴ gem. telefonischer Auskunft der Gemeindeverwaltung Kleinmachnow durch Herrn Rath vom 19.12.2005

⁵ gem. überschlägiger Berechnung

⁶ 3 Hobbyräume u. das Bad wurden mit 75 % auf die Wohnfläche angerechnet. 1 Hobbyraum mit 60 % angerechnet (vgl. F. Dröge)

**Vetragliche Situation:**

Das Haus ist derzeit vermietet. Auftragsgemäß ist das Mietverhältnis nicht Gegenstand der Wertermittlung. Es soll fiktiv als bezugsfrei bewertet werden.

Außenanlagen:

- Vorplatz mit Betonverbundpflaster belegt
- 2 Briefkästen im Eingangsbereich
- Maschendrahtzaun zu den Nachbarn
- Carport (Holzkonstruktion)
- Müllplatz: vor dem Haus (Box)
- überwiegend Rasengarten; tlw. mit Bepflanzungen; tlw. alter Baumbestand
- Gartenhaus aus Holz
- insgesamt sehr gepflegt




2.3 Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem überwiegend guten Zustand mit überwiegend gehobenem Ausstattungsstandard. Im Keller sind an einigen Zwischenwänden Abplatzungen vorhanden, die auf Feuchtigkeit hindeuten. Des Weiteren ist im Schlafzimmer (DG) eine Rissbildung an der Deckenecke (Außenwand) zu erkennen. Weitere kleinere Rissbildungen sind im Treppenhaus (DG) sichtbar. Die Ursachen konnten vom Sachverständigen nicht eruiert werden. Es wird daher empfohlen, einen Spezialgutachter (Bauschadengutachter) zu beauftragen.

Die Regenentwässerung verläuft auf der östlichen Seite über den Carport. Schäden an der Carportkonstruktion sowie an der Gebäudeaußenwand sind vorhanden. Die Regenentwässerung sollte verändert werden.

An dem Balkon fehlen die Sockelleisten. An der Gartenterrasse bzw. den Stufen sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden.

2.4 Fotodokumentation zur Zustandsbeschreibung

Rissbildung im Schlafzimmer (DG) in der Fläche im Decken-x-sel	
Fehlende Sockelleisten als Schutz der Gebäudeabdichtung am Balkon	
Terrassenabgang mit Feuchtigkeit	

2.5 Wesentliche Literatur

- Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, Sinzig, Stand 2003
- Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, Sinzig, Stand 2003
- Sprengnetter, Hans Otto: WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, Version 9.0, Wertermittlungsforum, Sinzig.
- Sommer, Goetz und Jürgen Piehler: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand Januar/1999. Band I und Band II; Freiburg: Haufe
- Gerady, Theao, Möckel, Rainer und Troff, Herbert: Praxis der Grundstücksbewertung; Loseblattsammlung; Band 1 und 2; Stand: 09/2005; Olzog Verlag
- Kleiber, Simon, Weyers: Grundstücksbewertung: Bundesanzeiger (4. Auflage 2002)
- Plötz Immobilienführer für Berlin und Brandenburg (Ausgabe 2005)

2.6 Zu den Gebäudemerkmale

- Sie basieren auf den vorgelegten Baubeschreibungen und Beobachtungen beim Ortstermin.
- Es werden nur vorherrschende Merkmale, nicht alle Details wiedergegeben.
- Es werden nur offensichtliche Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar 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, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
- Auswirkungen der ggf. vorhandenen und erkennbaren Bauschäden und Baumängel auf den Marktwert sind nur pauschal berücksichtigt.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Aussagen über Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz sind im Rahmen dieses Gutachtens unvollständig und unverbindlich.
- Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen, Altlasten) wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht.
- Das Bewertungsobjekt war zum Besichtigungszeitpunkt bewohnt und demzufolge möbliert. Die Besichtigung bezieht sich daher auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden.
- Sollte sich anhand eines örtlichen Aufmasses eine andere, als die hier zugrunde gelegte Wohn-/Nutzfläche, Grundfläche, Geschossfläche und Volumina ergeben bzw. sich die zugrunde gelegten Nutzungsarten nicht bestätigen, ist die Wertermittlung entsprechend zu modifizieren.

2.7 Wesentliche Rechtsgrundlagen

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGB1. IS. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 G vom 23. Juli 2002 I 2850. Änderungen aufgrund EinigVtr vgl. § 246a.

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGB1. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGB1. I 1993 S. 466).

WertV:

Wertermittlungsverordnung vom 6. Dezember 1988 (BGB1. IS. 2209), zuletzt geändert durch Art. 3 BauROG vom 18 August 1997 (BGB1, IS. 2081).

WertR 2002:

Wertermittlungsrichtlinie i.d.F. vom 19. Juli 2002 (BAnz. Nr. 283a vom 20. Dezember 2002).

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 (RGBl. S. 195) i.d.F. der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 I 42, 2909; 2003, 738; zuletzt geändert durch Art. 7 G. vom 15. Dezember 2003 I.

EnEV (Energieeinsparverordnung):

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden vom 16. November 2001 (BGBl. I S. 3085). zuletzt geändert am 26. Mai 2004.

BbgBO:

Brandenburgische Bauordnung i.d.F. vom 16. Juli 2003.

Wichtiger Hinweis zu den nachfolgenden Kalkulationen:

Bei den Kalkulationen in diesem Gutachten handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-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. Die Übereinstimmung der Werte mit dem Berechnungsprogramm wird versichert.



3 Marktwertermittlung

3.1 Verfahrenswahl und Wertermittlungsansätze

Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgte auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten des Grundstücks (hier vorrangig mit dem Sachwertverfahren gem. §§ 21 – 25 WertV). Zur Kontrolle des erzielten Ergebnisses wurde der Marktwert ein zweites Mal mit einem alternativen Verfahren (hier mit dem Ertragswertverfahren gem. §§ 15 - 20 WertV) ermittelt. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengestellt. Abweichungen zwischen den Verfahrensergebnissen sind in der unterschiedlichen Qualität der verfügbaren Bewertungsdaten (Mieten, Bodenwert, Marktanpassungsfaktor) und in Ermessensspielräumen bzw. üblichen Schätzungenauigkeiten begründet, denn beide Verfahren ermitteln bei gleich guten Marktdaten grundsätzlich einen annähernd gleichen Verfahrenswert. Aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren wird unter Berücksichtigung der üblichen Nutzung derartiger Objekte und der gegebenen Qualität der Bewertungsdaten ein gewichtetes Mittel als Marktwert abgeleitet.

Grundstücksdaten					
Entwicklungsstufe	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand		Gesamtfläche	Bodenrichtwert 01.01.2005	Bodenwert (rd.)
baureifes Land	frei		988 m²	190 €/m²	188.000 €
Gebäudedaten					
Gebäudeart	Bruttorauminhalt	Wohnfläche (wohntwert)	Kellerfläche (Abstell, Heizung)	Baujahr (ca.)	Zimmer
Einfamilienhaus	1.116 m³	237 m²	23 m²	1996	5
Wesentliche Bewertungsdaten					
Nahhaltig erzielbare Nettokaltmiete	Marktanpassungsfaktor		Liegenschafts- zinssatz	Bewirtschaftungs- kosten	NHK 2000 (modifiziert)
2.026 € p.m.	0,82		3,52 %	21,58 %	312 €/m³
Sonstige Daten					
Nebengebäude	BRI / WF (ohne Kellerfl.) (Kubikmeteraufwand)		Bauweise	Gesamtnutzungsdauer (GND)	Restnutzungsdauer (RND)
Carport	6,18		Massiv	95 Jahre	85 Jahre
Wertermittlungsergebnisse					
Sachwert rd.:	535.000 €				
Ertragswert rd.:	529.000 €				

3.2 Marktwert

Der Marktwert wird im allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanter Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Marktwert um die Prognose des wahrscheinlichsten Kaufpreises im nächsten Verkaufsfall. Unter Berücksichtigung der in dieser Analyse recherchierten Daten und ohne Berücksichtigung der unter Pkt. 2.3 aufgeführten Baumängel/Bauschäden wird der Marktwert zum Wertermittlungsstichtag 1. November 2005 geschätzt auf rd.:

530.000 €

3.3 Verhältniszahlen (Plausibilitätsprüfung)

<u>Verhältniszahlen:</u>			
Rohertragsfaktor:	21,5	Reinertragsfaktor:	27,5
Verkehrswert/Geschossfl.:	1.543 €/m ²	Verkehrswert/Wohnfläche:	2.042 €/m ²
Bodenwertanteil:	35,5 %	Bodenwert (relativ):	190 €/m ²
Anfangsrendite:	4,6 %	Gewerbeanteil:	0,0 %
Sachwert/Verkehrswert:	1,01	Ertragswert/Verkehrswert:	1,00



4 Bodenwertermittlung gem. den §§ 13 Abs. 2 und 14 WertV

A. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungszustand: beitrags- und abgabefrei
 Wertermittlungstichtag: 01.11.2005
 GFZ: 0,35

B. Beschreibung des Richtwertgrundstücks

Entwicklungszustand: beitrags- und abgabefrei
 Richtwertstichtag: 01.01.2005
 GFZ: 0,4

C. Anpassung in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen und an die konjunkturelle Entwicklung

Bodenrichtwert: **190 €/m²**

Zuschläge / Abschläge zur Anpassung an

• **den Erschließungszustand des Bewertungsgrundstücks**

• Wertanteil für die Erschließung u.ä. (vgl. § 5 Abs. 3 WertV) +/- 0 €/m²

Bodenrichtwert mit dem Erschließungszustand des Bewertungsgrundstücks = 190 €/m²

• **die Allgemeinen Wertverhältnisse**

zum Wertermittlungstichtag (vgl. § 3 Abs. 3 WertV) x 0,97

• **den Zustand des Bewertungsgrundstücks**

(vgl. § 3 Abs. 3 und § 5 Abs. 1, 5 und 6 WertV)

• die Lage (vgl. § 5 Abs. 6) x 1,03

• die Art der baulichen Nutzung (vgl. § 5 Abs. 1) x 1,00

• das Maß der baulichen Nutzung (vgl. § 5 Abs. 1) x 1,00

• der Grundstücksfläche x 1,00

• der Grundstücksform x 1,00

• die Beschaffenheit und die tatsächlichen
Eigenschaften (vgl. § 5 Abs. 5) x 1,00

Zuschläge und Abschläge insgesamt rd. 0,1 %

angepaßter Bodenrichtwert **rd. 190 €/m²**

(an den Zustand des Bewertungsgrundstücks und Wertermittlungstichtag)

Bodenwert 988 m² x 190 €/m² = 187.551 €
 (Grundstücksfläche) (angepaßter Bodenrichtwert)

Gesamtbodenwert	rd.	188.000 €
------------------------	------------	------------------

**5 Sachwertwertberechnung gem. den §§ 21 - 25 WertV**

Gebäudeteil	Einfamilienhaus	Carport
Berechnungsbasis		
- Brutto-Rauminhalt (BRI)	1.116 m ³	
- Brutto-Grundfläche (BGF)		
Baupreisindex (BPI) Aug. 05	1,021	Pauschal
Normalherstellungskosten		
- NHK im Basisjahr (2000)	312 €/m ³	
- NHK am Wertermittlungsstichtag	319 €/m ³	
Herstellungswert (ohne BNK)		
- Normgebäude	355.367 €	
- Zu-/Abschläge	33.740 €	
- besondere Bauteile	14.000 €	
Gebäudewert (ohne BNK)	403.107 €	
Baunebenkosten (BNK)		
- prozentual	15 %	
- Betrag	62.079 €	
Gebäudewert (inkl. BNK)	465.186 €	
Alterswertminderung (nach Ross)		
- Gesamtnutzungsdauer (GND)	95 Jahre	
- Restnutzungsdauer (RND)	85 Jahre	
- prozentual <u>5,82 %</u>	0,942	
- Betrag	-27.061 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
- Gebäude (bzw. Normgebäude)	438.125 €	
- besondere Einrichtungen	5.105 €	
Gebäudezeitwert (inkl. BNK)	443.230 €	3.000 €

Gebäudewerte insgesamt	=	446.230 €
Wert der Außenanlagen	+	17.800 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	464.030 €
Bodenwert	+	188.000 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	=	652.030 €
Marktanpassungsfaktor	x	0,82
marktangepasster vorl. Sachwert des bebauten Grundstücks	=	535.307 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	=	0 €
	=	535.307 €

Sachwert des bebauten Grundstücks	rd.	535.000 €
--	-----	------------------

**6 Ertragswertberechnung gem. den §§ 15 – 20 WertV**

Mieteinheit(n)	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
		(€/m ²)	monatlich (€/m ²)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	237	9,49	2250,00	27.000 €
Carport		inkl.		
				27.000 €

Mieteinheit(n)	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	237	8,55	2026	24.314 €
Carport			25	300 €
				24.614 €

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) = **24.614 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters der jährlichen Nettokaltmiete)
21,6 % - **5.311 €**

jährlicher Reinertrag (der Nettokaltmiete)
78,4 % = **19.303 €**

Reinertragsanteil des Bodens
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)

3,5 % von 188.000 € - **6.620 €**
(Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)

Ertrag der baulichen Anlagen = **12.682 €**

Vervielfältiger (gem. Anlage 1 zur WertV) - Barwertfaktor
bei p = 3,5 % Liegenschaftszinssatz $V = \frac{1}{q^n} \times \frac{q^n - 1}{q - 1}$
und n = 85 Jahren Restnutzungsdauer x **26,899**

Ertragswert der baulichen Anlagen = **341.148 €**

Bodenwert + **188.000 €**

vorläufiger Ertragswert des Gebäudes = **529.148 €**

sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände = **0 €**

= **529.148 €**

Ertragswert des bebauten Grundstücks rd. 529.000 €