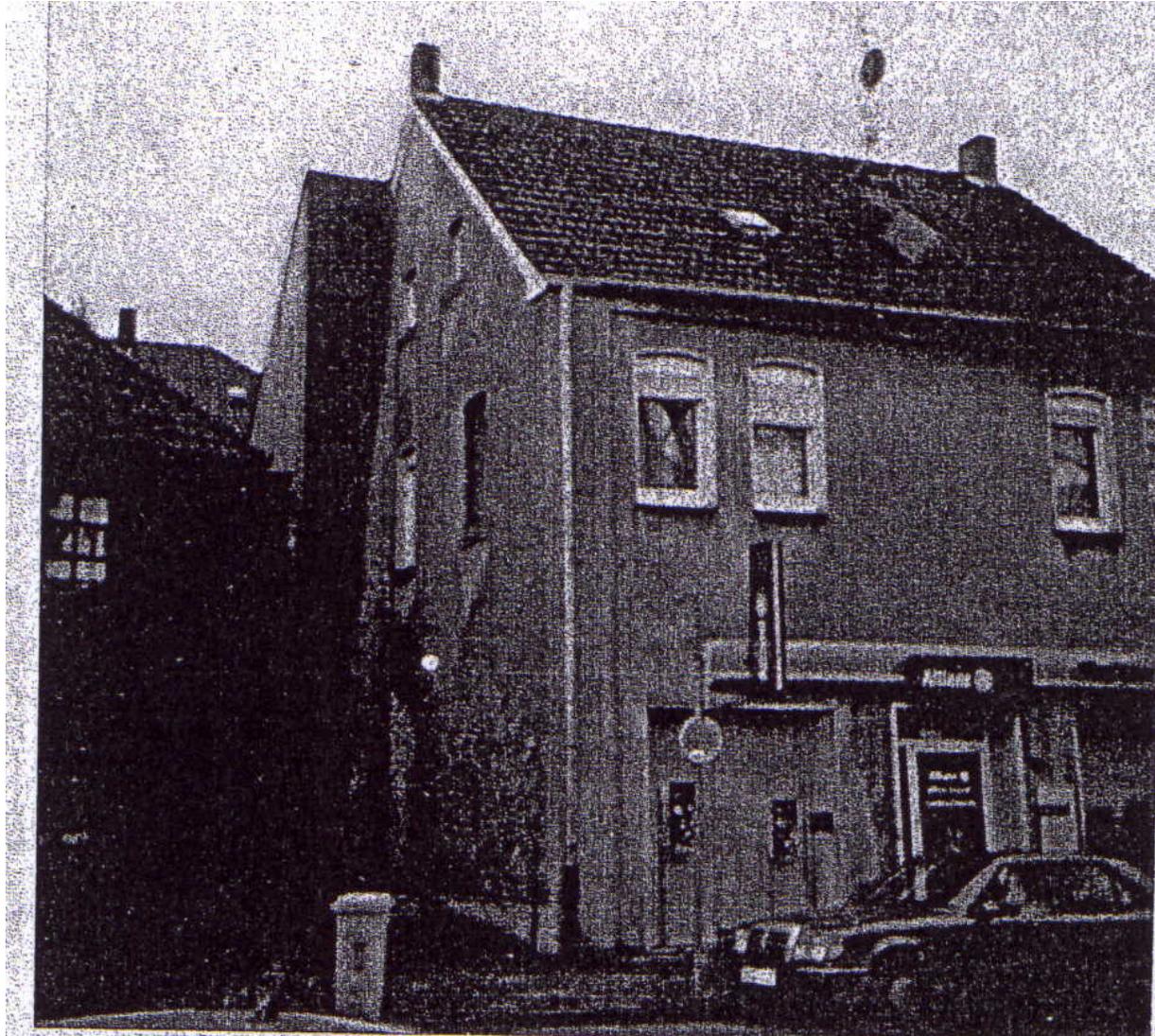


3. Praxis der Kreditfinanzierung

3.1 Bewertung von Kreditsicherheiten



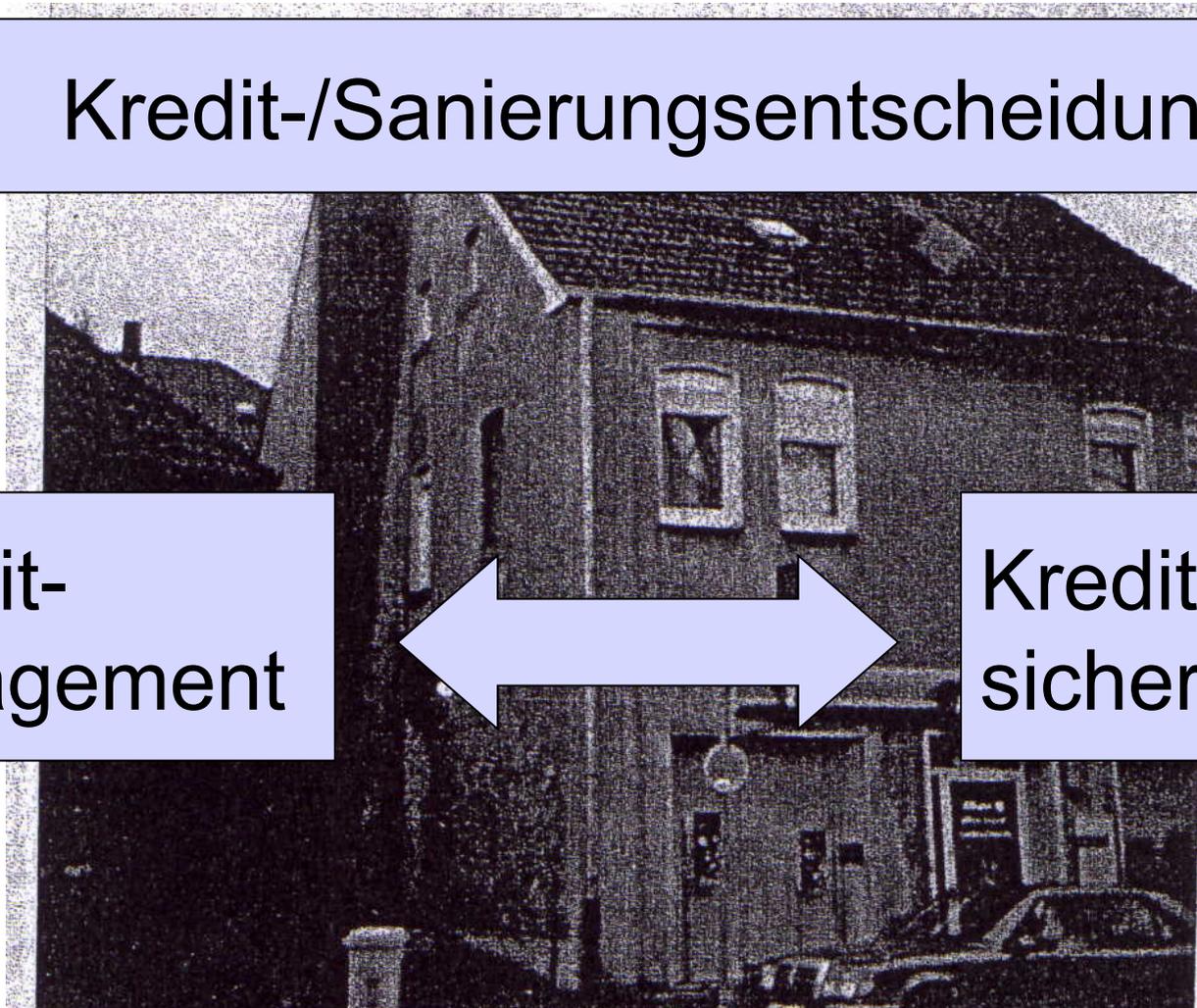
Bewertung von Kreditsicherheiten (Grundschulden)

Kredit-/Sanierungsentscheidung

Kredit-
engagement



Kredit-
sicherheit



Beispiel A: Wertermittlung durch eine Frankfurter Großbank

Wertermittlungsbogen

Geldbeträge lauten auf Euro
Abweichende Währungsbezeichnungen sind gekennzeichnet

Filial-/Konto-Nummer

Name

Objektanschrift (mit Postleitzahl); bei Eigentumswohnung mit WE-Nummer

Objekt

60

- | | | |
|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| 10 Einfamilienhaus | 41 Eigentumswohnung mit ELW | 55 Hotel, Gaststätte |
| 11 Einfamilienhaus mit ELW | 51 Bürogebäude, Verwaltung | 58 Sonstiger Betrieb |
| 20 Zweifamilienhaus | 52 Produktion, Werkstatt | 60 Gemischt genutztes Objekt |
| 30 Mehrfamilienhaus | 53 Handelsgebäude | 80 Wochenend-/Ferienobjekt |
| 40 Eigentumswohnung | 54 Lagergebäude | 90 Sonstiges Objekt |

Anz. d. Wohnungen in ges. Wohnanlage	Anzahl der Wohnungen	Wohnfläche m ²	Gewerbl. Nutzfläche m ²	Umbauter Raum m ³	Anzahl der Garagen/Abstellplätze	Ausstattung	Erbbaurecht
1+1 Gew.	1+1 Gew.	84,00	67,00	~ 700,00		1 normal 2 gut 3 komfortabel	<input type="checkbox"/>

Nutzung/
Lage

- | | | | | | | | | | |
|---|--|---|--|---|--------------------------|---|----------------------------------|---|----------------------------|
| 3 | 1 voll eigengenutzt
2 teileigengenutzt (Eigennutzung)
3 voll vermietet | 1 | 1 Wohngebiet
2 Mischgebiet
3 Gewerbegebiet | 1 | 1 Ortskern
2 Ortsrand | 2 | 1 Land
2 Stadt
3 Großstadt | J | Verkehrerschließung
J/N |
|---|--|---|--|---|--------------------------|---|----------------------------------|---|----------------------------|

Finanzierungszweck/Baujahr

	1 Bauvorhaben/Neubau 2 Kauf/Erwerb 3 Modernisierung	4 Umschuldung 5 An-/Ausbau, Umbau 6 Instandsetzung	Baujahr ca. 1900	Mod./Renov. Jahr ca. 1980 (Frankfurt, Heidelberg etc.)	Restlaufzeit b. Erbbaurecht
--	---	--	---------------------	---	-----------------------------

Bauausführung

1	1 Konv. Bauweise 2 Fertighaus	3 Ausbauhaus 4 Bausatzhaus	Fertighaushersteller
---	----------------------------------	-------------------------------	----------------------

Wertermittlung

```
graph TD; A[Wertermittlung] --> B[Sachwert]; A --> C[Ertragswert]; B --> D["Zusammenfassung:  
• niedrigere von beiden??  
• Mittelwert??"]; C --> D;
```

Sachwert

Ertragswert

Zusammenfassung:

- niedrigere von beiden??
- Mittelwert??

Bodenwert
lt. Gutach-
terausschuss

*Bodenwert lt. Gutachterausschuss
der Stadt [redacted] = f 300 - /m²*

1. Sachwert (außer Eigentumswohnung)				i. Tsd.	
1.1 Bodenwert					
Grundstücksgröße m ²	Wert pro m ²	Grundstückswert i. Tsd.	Erschließungskosten i. Tsd.		
200,00	X 320,00	= 64,0	<i>enth.</i>	64,0	
1.2 Bauwert					
Reiner Bauwert	Umbauter Raum m ³	Preis pro m ³	i. Tsd.		
	700,00	X 180,00	= 126,0		
		X	=		
Garagen	Stück	je i. Tsd.	i. Tsd.		
		X	=		
Zwischensumme			i. Tsd.	126,0	
Baunebenkosten	10,00 %	aus i. Tsd.	i. Tsd.		
		126,0	= 13,0		
Außenanlagen	5,00 %	aus i. Tsd.	i. Tsd.		
		126,0	= 6,0		
Besondere Einrichtungen/Bauteile			i. Tsd.		
Zwischensumme			i. Tsd.	145,0	
Abzüglich Alters- abschreibung	58,00 %	aus i. Tsd.	i. Tsd.		
		145,0	= 84,0		
Zwischensumme			i. Tsd.	61,0	
Sicherheits- abschlag	20,00 %	aus i. Tsd.	i. Tsd.		
		61,0	= 12,0	49,0	
Sachwert	Summe 1.1 und 1.2			113,0	
2. Sachwert Eigentumswohnung					
Angemessener und marktge- rechter Preis	Wohnfläche m ²	pro m ²	i. Tsd.		
		X	=		
Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze insgesamt			i. Tsd.		
Zwischensumme			i. Tsd.		
Sicherheits- abschlag	%	aus i. Tsd.	i. Tsd.		
			=		

Kubikmeter!

*Das Objekt weist einen
starken Renovierungspotential
auf (Fenster etc.).*



Ertragswert

Jahresbruttokaltmiete
(Rohertag)

Wohnfläche m ²	Betrag pro m ² (mtl.)	i. Tsd.
84,00 X	5,00 X 12 =	5,0

Garagen (Anzahl)	Betrag (mtl.)	i. Tsd.
X	X 12 =	

30,00 %	aus i. Tsd.	i. Tsd.
	5,0	= 1,5

abzüglich
Bewirtschaftungskosten
(Wohnteil)

Jahresnettomiete (Wohnteil)

Gew. Nutzfläche m ²	Betrag pro m ² (mtl.)	i. Tsd.
67,00 X	6,50 X 12 =	5,2

Garagen (Anzahl)	Betrag (mtl.)	i. Tsd.
X	X 12 =	

35,00 %	aus i. Tsd.	i. Tsd.
	5,2	= 1,8

abzüglich
Bewirtschaftungskosten
(gewerblicher Teil)

Jahresnettomiete (Gewerblicher Teil)

Summe Jahresnettomiete (Reinertrag)

Wohnteil

Kapitalisierungszinssatz von %	5,50
--------------------------------	------

Restnutzungsdauer (Jahre)	20
---------------------------	----

Vervielfältiger *)	11,95
--------------------	-------

Gewerblicher Teil

Kapitalisierungszinssatz von %	6,50
--------------------------------	------

Restnutzungsdauer (Jahre)	20
---------------------------	----

Vervielfältiger *)	11,02
--------------------	-------

*) gemäß Leitfaden
Vervielfältigertabelle

Ertragswert (Summe Wohnteil und gewerblicher Teil)

Ertragswertverfahren

i. Tsd.

5,0	
1,5	
3,5	
5,2	
1,8	
3,4	
6,9	
42,0	
37,0	
79,0	

Beleihungswert

i. Tsd.	
	79,0

Kapitalwert vorgehender Rechte Abt. II und III

i. Tsd.	
---------	--

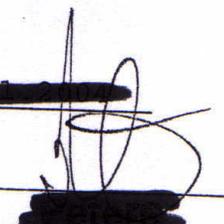
zum Vergleich: Kaufpreis/Gesamtkosten

i. Tsd.	Realkreditgrenze (60 % d. Beleihungswertes)
	47,0

vorgesehene Grundschuld für beantragtes Darlehen

i. Tsd.	
---------	--

Datum

~~20.08.2008~~

 G

Besichtigt am

~~20.08.2008~~
 R

wir laufen aus bei

i. Tsd.	
---------	--

in % des Beleihungswertes

--	--

Ermittlung des Sicherheitenwertes der Grundschuld unter Liquidationsgesichtspunkten (gemäß Leitfaden)

Beleihungswert

i. Tsd.	
---------	--

./. Abschlag unter Liquidationsaspekten % *)

--

./. Kapitalwert vorgehender Rechte

--

= maximaler Liquidationswert des Objektes

--

Höhe der vorgesehenen Grundschuld

--

zu bewerten mit

--

*) 20 %, wenn Bewertungspunkte = 40 Punkte; bis zu 40 %, wenn Bewertungspunkte > 40 Punkte oder wenn Gewerbeimmobil.

Bewertungspunkte für Objektqualität (gemäß Baufi-Bogen Z791/17-340)

- 1. Standort
 - 5 = Ballungsraum/Großstadt
 - 10 = Stadt bis 100 000 Einwohner
 - 20 = ländliche Region10
 - 2. Örtliche Wohnlage
 - 5 = gut
 - 10 = mittel
 - 15 = schlecht10
 - 3. Bauweise
 - 5 = besonders komfortabel
 - 10 = gut
 - 15 = einfach bis normal15
 - 4. Verwertbarkeit
 - 5 = völlig unproblematisch
 - 10 = mit normalem Aufwand
 - 20 = nur unter erhebl. Preiszugeständnissen/erhebl. Aufwand10
- Bewertungspunkte für Objektqualität =** 45

Z795 03 02

1.3 Eintragungen in Abt. II des Grundbuches :

nach vorliegendem Grundbuchauszug vom 15.08.1973 sind keine Belastungen in Abt. II eingetragen; im Rahmen des Gutachtens wird ein lastenfreier Zustand in Abt. II zugrunde gelegt

1.4 Grundstücksbeschreibung

Lagebeschreibung	Stadt [REDACTED], Ortsteil [REDACTED]
Lagebeurteilung	zentrale Lage im Stadtteil [REDACTED], Lage an Stichstraße, keine störenden Einflüsse, durchschnittliche Wohn- und Geschäftslage
Beeinträchtigungen	keine
Grundstücksart	Wohn- und Geschäftsgrundstück, ca. 50 m von der Fußgängerzone/Marktplatz entfernt
Umfeldbebauung	im Umfeld 3-geschossige Wohn- und Geschäftsbebauung, im Rückraum überwiegend 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung älterer Bauart, z.T. Denkmal geschützte Fachwerkhäuser, gegenüberliegend Grünfläche "[REDACTED]"
Wohn-/Geschäftslage	mittlere Wohnlage in zentraler Ortslage [REDACTED], mittlere Geschäftslage (1b-Lage)
Infrastruktur	aufgrund der zentralen Lage sehr gut, sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen ausreichend vorh.
Verkehrsanbindung	inner- und überörtlich günstige Straßenanbindungen, Autobahn A [REDACTED], Anschluss-Stelle [REDACTED] [REDACTED] in ca. 2 km Entfernung, Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe
Zugang/Erschließung	gesichert, das Grundstück ist voll erschlossen, keine Stellplätze auf dem Grundstück
Straßenzustand	Die angrenzende [REDACTED] ist in Objektlage als Stichstraße ausgebaut, asphaltierte Fahrbahn, bds. befestigte Bürgersteige, gegenüberliegend öffentlicher Parkplatz
Überbauung	keine bekannt oder angegeben
Zuschnitt	etwas unregelmäßiger Zuschnitt, Länge ca. 11,00 m, mittlere Breite im Eingangsbereich ca. 12,50 m, Tiefe 16,00 m (im Mittel), Vorgarten (örtl. Bürgersteige) 1,50 m
Baulasten	nicht bekannt, es wird Baulastenfreiheit unterstellt
Altlasten	nicht bekannt, es wird Altlastenfreiheit unterstellt
Bauleitplanung	älterer Baubereich, rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder § 34-Gebiet nach BauGB, d.h. Beurteilung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil
baurechtliche Merkmale	nach Angaben der Auftraggeberin ist der Gebäudebestand baurechtlich genehmigt. Im Rahmen der Bewertung wird die Legalität der baulichen Anlage unterstellt.
sonstige Umstände	Garage oder Stellplätze sind nicht vorhanden und auch nicht anlegbar

2.0 Gebäudebeschreibung

(nur die wesentlichen Merkmale, siehe auch abschließende Hinweise auf Seite 4)

Baujahr / Mod./Inst.

nach Angaben um 1900

Bauweise

Massivbauweise

Gebäudetyp

2-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus, 1 Büroeinheit im EG und 1 Wohneinheit im OG

Unterkellerung

Vorderhaus teilunterkellert (ca. 50 %), Anbau nicht unterkellert

Ausbau Kellerbereich

Wände Ziegelmauerwerk, grob geputzt, gemauerte Kappendecke, Estrichboden, Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung, Insallationsleitungen vor einigen Jahren erneuert, lichte Höhe max. 1,80 m, einfache Brettertüren - altersbedingte Durchfeuchtungen in allen Bereichen

Dachausbau:

Zugang aus der Wohnung über geschlossene Holztreppe, kein Ausbau, Nutzung als Trockenboden, Dielenbretter, Dachstuhl in Teilbereichen augenscheinlich erneuert, Dachluke, keine Isolierung

Rohbau

Gründung

Beton nach sttischen Erfordernissen der Bauzeit

Außenwände

Mauerwerk entsprechend der Bauzeit, vermutlich Ziegelstein

Fassade

Kratzputz

Wärme-/Schallschutz

entsprechend der Bauzeit keine

Feuchtigkeitsisolierung

entsprechend der Bauzeit keine, aufsteigende Feuchtigkeit im Bürobereich, oberhalb des nicht unterkellerten Teiles ersichtlich

Decken

über Keller Kappendecke, Geschossdecken als Holzbalkendecken

Treppen

vom EG zum DG geschlossene Holztreppe, zum KG Betontreppe

Dachform-/konstruktion

Satteldach in Holzkonstruktion

Dacheindeckung

Betondachsteine auf Folie und Lattung

Dachentwässerung

Rinnen und Fallrohre Zinkblech

Ausbau

Deckenflächen

Büro: verputzt und gestrichen (Spalierputz), z.T. abgehängt

Wohnung: verputzt und tapeziert (Spalierputz), 1 Raum holzverkleidet

lichte Höhen

> 3,00 m

Wandflächen

verputzt und tapeziert

Wandplattierungen

Wohnung: Bad ca. 1,50 m hoch einfach gefliest, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche

Bodenbeläge

Büro: einfache PVC- oder Teppichböden auf Estrich- oder Dielenboden

Wohnung: insgesamt Dielenböden mit einfachen Oberböden (mieterseitig verlegt)

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Einbau ca. 1981)

Rolläden

Büro: an den rückwärtigen Fenster Kunststoffrolläden, sonst keine

Wohnung: Kunststoffrolläden

Türen

Büro: einfache Holztüren, deckendweiß gestrichen, zwischen den einzelnen Raumteilen

Wanddurchbrüche mit einfachen Holzrahmen, Zugangstür als Metalltür mit feststehendem Seitenteil und Einfachverglasung, Schaufensteranlage in Metall mit Einfachverglasung, rückwärtig Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Wohnung: Abschlusstür als einfache Holztür mit Einfach-/Strukturglaseinsatz und feststehendem Seitenteil, Innentüren insgesamt ursprüngliche Holzfüllungstüren mit Futter und Bekleidung (Türblätter z.T. verzogen)

besondere Einbauten

keine

besondere Bauteile

keine

Elektroinstallation

Brennstellen und Steckdosen entsprechend der Bauzeit, nicht mehr zeitgemäß

Sanitäreinrichtungen

Büro - WC

Einrichtungsgegenstände: Stand-WC-Topf mit PVC-Spülkasten, Handwaschbecken - weiße Sanitärobjekte, einfache Ausführung

Bad der Wohnung

Einrichtungsgegenstände - Einbaubadewanne, Stand- WC-Topf mit PVC-Spülkasten, Waschtsich - weiße Sanitärobjekte in Standardausführung, Ausbaustand der 70-er Jahre

Heizung

Büro: Elektronachtspeicheröfen, der mittlere Besprechungsraum ist z.Zt. nicht beheizt

Wohnung: Elektronachtspeicheröfen, Schlafzimmer unbeheizt, im Bad EL-Direktheizer

Warmwasserbereitung

über Elektrodurchlauferhitzer

Allgemeine Beurteilung

Gesamtausstattung

vergleichsweise einfache Ausstattung, Standard der 70-er Jahre oder älter

Raumaufteilung:

Büro

sehr individueller Grundriss, unterschiedliche Höhen, im vorderen Ladenlokal < 3,00 m, zum angrenzenden Besprechungsraum Höhendifferenz von 3 Stufen, lichte Höhe > 3,00 m, Aufenthaltsraum im rückwärtigen Anbau einschränkte Höhe von ca. 2,10 m, zum Ladenlokal gehört ein weiterer Raum, der vom Treppenhaus zugänglich ist und als Abstell-/Lageraum genutzt wird

Wohnung

nicht abgeschlossene Wohnung, der Grundriss ist nicht mehr zeitgemäß, Raumhöhen > 3,00 m, 1 Raum im EG ist der Wohnung als Abstellraum zugeordnet; Kellerzugang im EG

Unterhaltungszustand

dem Alter entsprechend erhöhte Unterhaltungsrückstände, Kleinschäden, erhöhter Investitionsbedarf, Überalterung an Ausbaugewerken

Baumängel/-schäden

Rissbildungen an der Fassade ersichtlich, Mängel an der Dachentwässerung, Dacheindeckung ca. 30 Jahre alt, aufsteigende Feuchtigkeit im Bürobereich ersichtlich (nicht unterkellertes Teil), Schönheitsreparaturen in allen Bereichen erforderlich, ältere Nachtspeicheröfen

Sonstiges

Hausanschlüsse

Anschluss an städtische Kanalisation, Wasser- und Stromanschluss über örtliche Versorgungsunternehmen

sonst. Außenanlagen

gering, lediglich Befestigung im Hauszugangsbereich, keine Stellplätze

Nebengebäude

rückwärtig kleiner Anbau mit Flur und WC-Bereich des Büros

Besonderheit

Ladenlokal und Wohnung sind z.Zt. vermietet

Gesamtstand- und Restnutzungsdauer der Gebäude

Entsprechend § 16 Abs. 4 WertV ist als Restnutzungsdauer der Zeitraum anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Ursprüngliche Renovierungen und Modernisierungen können zu einer Verjüngung und somit zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen.

In Anlehnung an die einschlägige Fachliteratur ergeben sich im Hinblick auf Konstruktionsart, Bauausführung, Alter und Zustand des zu beurteilenden Gebäudes nachfolgende Ansätze:

Gebäude	Baujahr	Alter	Verjüngung	Alter	wirtschaftl.	wirtschaftl.
		am Stichtag	wg. Modernisierung	fiktiv	GND	RND
Wohn-/Geschäftshaus	1900	104	0	104	115	11
						0

Wichtige Hinweise zur Wertermittlung!

Die vorherige **Gebäudebeschreibung** bezieht sich auf *dominierende Bauteile, Zustands- und Ausstattungsmerkmale*, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung angetroffen wurden und soweit die Räumlichkeiten zugänglich waren.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern beruhen Angaben über Art und Zustand nicht sichtbarer Bauteile auf vorliegende Unterlagen und Auskünften der Beteiligten. Insbesondere können im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens gemäß § 194 BauGB keine verbindlichen Aussagen über Zustand und Aufbau von Flachdächern und deren Dichtungen, Holzschädlinge, Rohrleitungsfraß, statische Probleme, Verwendung von gesundheitsschädlichen Baustoffen oder Holzschutzmitteln sowie Angaben über den Baugrund und dessen Tragfähigkeit oder Ursachen für erkennbare Baumängel oder Bauschäden getroffen werden.

Speziell bei älteren Gebäuden mit statisch relevanten Holzbauteilen können nicht erkennbare Holzschäden (tierischer Schädlingsbefall bzw. Fäulnis-/Schwammbefall) die Standsicherheit und Restnutzungsdauer der Gebäude erhebliche reduzieren. Bei dieser Bewertung wird ein altersbedingter Normalzustand unterstellt, falls Schäden/Mängel nicht nachfolgend erwähnt sind. Die Berücksichtigung von evtl. Baumängeln oder Bauschäden als Minderwert im Rahmen sind.

Die Berücksichtigung von evtl. Baumängeln oder Bauschäden als Minderwert im Rahmen des Wertgutachtens kann nur näherungsweise unter Berücksichtigung der technischen Wertminderung im Rahmen der festgesetzten Restnutzungsdauer erfolgen.

Im Rahmen des Gutachtens wird unterstellt, dass die **Erschließungskosten** gemäß BauGB bezahlt sind oder als erschließungsbeitragsfrei zu beurteilen sind, falls keine anderen Informationen vorliegen. Ferner wird unterstellt, dass **keine wertbeeinflussenden Baulasten, Altlasten oder sonstigen Grundbuchbelastungen in Abt. II des Grundbuches** bestehen.

Die **Bauakte** bei der zuständigen Gemeinde wurde nicht eingesehen, im Rahmen des Gutachtens werden die Angaben der Auftraggeber zum Genehmigungsstand als richtig unterstellt und der Bewertung zugrunde gelegt. Die Richtigkeit der vorgelegten bautechnischen Unterlagen wird unterstellt (Berechnungen zum Rauminhalt und Wohnfläche). **Mietverträge** wurden nicht eingesehen, die Richtigkeit der Angaben seitens der Auftraggeber wird unterstellt.



3.0 Ermittlung des Bodenwertes

Grundlage sind veröffentlichte Bodenrichtwertes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei der zuständigen Stadt- oder Kreisverwaltung.

Bodenrichtwert - RW,		2003/2004, ermittelt zum 1.1.2004 durch Gutachterausschuss in der Stadt			
Definition:	M - III - 1,0 - EB-frei 	M	gemischt genutzt. Grundstück	€/m ²	470,0
Bereich:		III	3-geschossig		
		1,0	GFZ		
		40	max. 40 Grundstückstiefe		
		EG-frei	erschließungsbeitragsfrei		
Anpassung an die Marktlage des Bewertungsstichtages, keine				€/m ²	0,0
Lagewertabweichung ggü. RW					
Lagewertabschlag, Richtwert beschreibt die dortige 1a-Geschäftslage, BW-Objekt liegt ca. 30 m in einer Nebenlage, erhebliche Lagenachteile, ca. 30 % Abschlag				€/m ²	-141,0
Abweichungen:		Ausgangswert =		€/m ²	329,0
	wegen Tiefe des Grundstücks, im Zuschlag der GFT enthalten			€/m ²	0
	wegen Größe des Grundstücks, im Zuschlag der GFT enthalten			€/m ²	0
10,0%	wegen höherer baulicher Ausnutzung, GFZ, Umrechnungstabelle GA			€/m ²	32,9
	tatsächliche GFZ ca. 1,22 ggü 1,0 des Richtwertgrundstücks				
	wegen Himmelsausrichtung			€/m ²	0
	wegen ungünstiger Gebäudestellung			€/m ²	0
	wegen ungünstigem Zuschnitt			€/m ²	0
	wegen vorhandener Grundbuchbelastungen			€/m ²	0
	sonstige Zu- oder Abschläge			€/m ²	0
-5,0%	sonstige Zu- oder Abschläge, fehlende Freifläche für Stellplätze			€/m ²	0
	Zuschlag Erschließungskosten (falls nicht im Bodenrichtwert enthalten)			€/m ²	-16,5
				€/m ²	0
angemessener Bodenwert, EB-frei, Vorderlandfläche				€/m ²	345,4
				rund	345,0

rund 345,0

Hinweise, Bemerkungen:
keine

Bodenwertermittlung

Bezeichnung der Flächen	Art	Fläche	€/m ²	€
Flurstück [redacted], Hausgrundstück	1	200,00	345	69.000
				0
				0
				0
Summe Fläche / Bodenwert gerundet		200,00		69.000

rentierlicher Bodenwert im Rahmen des Ertragswertverfahrens 69.000

Art, Bodenwert: rentierlich = 1, unrentierlich = 2

[redacted]

4.0 Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Die Herstellungskosten (ohne Kosten der Außenanlagen und Baunebenkosten) werden unter Berücksichtigung der jeweiligen Bauweise, Ausstattung, Gestaltung der jeweiligen Gebäude einschließlich vorhandener fester Einbauten wertmäßig angesetzt. Erläuterungen zur GND = Gewöhnliche Lebensdauer der einzelnen Gebäude und RND = wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude siehe Gebäudebeschreibung, Seite 3

WST = Wertermittlungsstichtag

26.04.04

Baukostenindex NW, Basis 1913=100, Februar 2004 2.244,60

4.1 Herstellungswert der Gebäude

Gebäudebezeichnung	BRI	Herstellungskosten			Baunebenkosten		Herstellungswert	
		m ³	DM/m ³	€/m ³	€	%		€
1	2	3	4	5 = 2 x 4	6	7	8 = 5 + 7	
Gebäude 3 [REDACTED]	993	404	206	204.558	15,0	30.684	235.242	
incl. Anbau				0		0	0	
				0		0	0	
				0		0	0	
				0		0	0	
Herstellungswert aller Gebäude in €							Summe =	235.242

4.2 Zeitwert der Gebäude

Gebäudebezeichnung	Baujahr	GND	RND	WM = technische Wertminderung			Bauschäden/ Baumängel	Gebäudezeitwerte
				Art: 1=Tab. Roß, 2=linear				
9	10	11	12	Art	m ³	€/m ²	16	17=8-15-16
Gebäude 3 [REDACTED]	1900	115	11	1	86,1	202.543	4.000	28.699
incl. Anbau					0,0	0	0	0
					0,0	0	0	0
					0,0	0	0	0
					0,0	0	0	0
vorläufiger Gebäudezeitwert einschließlich Baunebenkosten in €							Summe =	28.699

*) der über die normaler Alterung hinausgehende Minderwert unter Berücksichtigung der technischen Wertminderung u.a. Feuchtigkeitschäden im EG, Risse im Mauerwerk, Schönheitsreparaturen und Instandhaltungsrückstau

4.3 Sachwert

					0,0	0	0	0
					0,0	0	0	0
					0,0			0
vorläufiger Gebäudezeitwert einschließlich Baunebenkosten in €							Summe =	28.699

*) der über die normaler Alterung hinausgehende Minderwert unter Berücksichtigung der technischen Wertminderung u.a. Feuchtigkeitschäden im EG, Risse im Mauerwerk, Schönheitsreparaturen und Instandhaltungsrückstau

4.3 Sachwert

Minderwert wegen Restausbaukosten (technische Wertminderung berücksichtigt), entfällt				0
wirtschaftliche Wertminderung in % und €, sh. Gebäudebeschreibung, individueller Grundriss-/Objektgestaltung am Wohnhaus:				
	-15,0%	von	28.699 €	-4.305 €
am		von	€	
				zusammen
Gebäudezeitwert, technische und wirtschaftliche Wertminderung berücksichtigt				24.394
besondere Bauteile in €		keine wertrelevanten		0
besondere Einbauten in €		keine		0
sonstiges in €		keine		0
Hausanschlüsse in €		Kanal, Wasser, Strom,		3.000
sonst. Außenanlagen	3,0%	von	24.394 €	732
<i>ohne Hausanschlüsse</i>				
Gebäudezeitwert incl. Zeitwert der Außenanlagen				28.126
zzgl. gesamter Bodenwert gem. Abschnitt 3				69.000
vorläufiger Sachwert				97.126
sonstige Zu- oder Abschläge:		keine		0
				0
				0
Sachwert (SW) - ohne Anpassung an die Marktlage				97.126
				oder rd. 97.100

GND=Gesamtstanddauer RND=wirtschaftliche Restnutzungsdauer BRI=Bruttorauminhalt

Bemerkungen:

5.0 Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

5.1 Roherträge - nachhaltig erzielbar Mieten

Grundlage Mietspiegel Stadt XXXXXXXXXX Stand 1.7.2003, fiktive Baugruppe 1979-88" aufgrund Sammelheizung, Bad/WC, in mittlerer Lage, Isolierglasfenster Größe bis 60-90 m ² WF, Mittelwert 3,99 €/m ²	Ausgangswert	3,99 €
Anpassung an die Marktlage zur Zeit keine	0,0%	0,00 €
<i>Abweichungen:</i>		3,99 €
Neubauzuschlag Erstbezug, entfällt	0,0%	
Lageunterschied ggü. MS-Einordnung, gute aufgelockert Wohnlage ohne störende Einflüsse	0,0%	
Angleichung wegen tats. Baujahr, entfällt, ist im Mietwert enthalten	0,0%	
Ausstattungsabweichungen ggü. Bauzeitstandard, entfällt, ist im Ansatz der gewählten Baugruppe enth.	0,0%	
Grundriß- und Gestaltungs Nachteile, hoher Verkehrsflächenanteile, Raumhohen, zudem ist die Wohnung nur eingeschränkt abgeschlossen (EG-Bereich)	-15,0%	
Abweichung wg. Wohnungsgröße, mit 93,60 m ² Abschlag	-2,5%	
Zuschlag für Sondernutzungen, entfällt	0,0%	
Abschlag für fehlende Stellplätze	-2,5%	
Sonstiges: Vorteil kleine Einheit, ggü. Mehrfamilienhaus	2,5%	
Summe Zu-/Abschläge:	-17,5%	3,29 €
<p><i>Mietwert gilt für die OG-Wohnung, die einkommende Miete für die Wohnung liegt unter der ortsüblichen Miete, es handelt sich dabei um ein kurzfristiges, übergangsweise geregeltes Mietverhältnis, im Rahmen der Bewertung ist eine Miete von 3,30 €/m² angemessen.</i></p>		
<p>Tatsächlich einkommende Mieten (Nettokaltmieten) lt. Mietaufstellung (ohne Nebenkosten und Mwst):</p>		
EG, Büro mit Nebenräumen	434,60 €	84,10 m ² NF incl. Nebenräume : 5,17 €/m ²
OG, Wohnung	300,00 €	98,69 m ² WF = 3,04 €/m ²

300,00 € 98,69 m² WF = 3,04 €/m²

Bezeichnung			Wohnfläche m²	Mietansatz €/m²	Rohhertrag € monatlich
Büro, EG mit Nebenräumen	einkommnde Miete		84,10	5,17	434,80
OG-Wohnung mit Nebenräumen	ortsübliche Miete		93,60	3,30	308,88
					0,00
					0,00
					0,00
Garage, Stellplatz	nicht vorhanden	Anzahl	0	0,00	0,00
Garage am Haus	nicht vorhanden	Anzahl	0	0,00	0,00
Stellplatz am Haus	nicht vorhanden	Anzahl	0	0,00	0,00
	Summe Wohn-/Nutzflächen		177,70		
Summe Monatsrohertrag in €					743,68
jährlicher Rohhertrag in €					8.924,16
					gerundet auf 8.924,00

5.2 Bewirtschaftungskosten p.a. (in Anlehnung an II.BV)

Bezeichnung			m²	€/m²	€	%
Instandhaltungskosten	Wohn-/Geschäftshaus		182,79	11,50	2.102	23,55
	Garagen		0	68	0	0,00
	sonstiges		0	0	0	0,00
Verwaltungskosten	Wohn-/Geschäftshaus		2	250,00	500	5,60
	Garagen		0	30,00	0	0,00
	sonstiges		0	0,00	0	0,00
Modernisierungsrisiko	entfällt	0,0%	von	8.924,00	0	0,00
Mietausfallwagnis	erhöhtes MEA	3,0%	von	8.924,00	268	3,00
Summe Bewirtschaftungskosten € / %					2.870	32,16
Ansatz der Bewirtschaftungskosten für die Ertragswertermittlung in %						32,2%

5.3 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz entsprechend der festgestellten Lage- und Objektmerkmale des zu bewertenden vergleichsweise kleine Wohn- und Geschäftshaus in mittlerer Geschäftslage (Nebenlage im Nebenkern) Beim Ansatz sind die Risiken eines potentiellen Käufers berücksichtigt. Marktveröffentlichungen und Empfehlungen der Gutachterausschüsse hinsichtlich marktkonformer Liegenschaftszinssätze werden dabei berücksichtigt.	
Wertansatz im Rahmen der Ertragswertermittlung	4,5%

5.4 Im Ertrag zu rentierender Bodenwert

Im Ertrag zu rentierender Bodenwert gemäß Bodenerwertermittlung in Abschnitt 3.0	69.000 €
--	-----------------

5.5 Ertragswertermittlung

Rohertrag p.a. - angemessene Mieten				8.924 €										
abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a.	32,2%	von	8.924 €	-2.874 €										
jährlicher Reinertrag				6.050 €										
abzgl. rentierlicher Bodenwertanteil	4,50%	von	69.000 €	-3.105 €										
Reinertrag Gebäude				2.945 €										
Gebäudeertragswert = Reinertragsanteil Gebäude x Vervielfältiger														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Gesamtstanddauer</td> <td style="width: 50%;">115 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Alter am Stichtag</td> <td>104 Jahre</td> </tr> <tr> <td>wirtschaftliche Restnutzungsdauer, sh. Seite 4</td> <td>11 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Liegenschaftszinssatz, Abschnitt 5.3</td> <td>4,5%</td> </tr> <tr> <td>Vervielfältiger, Kapitalisierungsfaktor</td> <td>8,53</td> </tr> </table>					Gesamtstanddauer	115 Jahre	Alter am Stichtag	104 Jahre	wirtschaftliche Restnutzungsdauer, sh. Seite 4	11 Jahre	Liegenschaftszinssatz, Abschnitt 5.3	4,5%	Vervielfältiger, Kapitalisierungsfaktor	8,53
Gesamtstanddauer	115 Jahre													
Alter am Stichtag	104 Jahre													
wirtschaftliche Restnutzungsdauer, sh. Seite 4	11 Jahre													
Liegenschaftszinssatz, Abschnitt 5.3	4,5%													
Vervielfältiger, Kapitalisierungsfaktor	8,53													
Kapitalisierung Reinertrag	2.945 €	x	8,53	25.121										
Minderwert (über die normale Alterung hinausgehender minderwert) wegen Baumängel und Schäden, u.a Feuchtigkeitsschäden, Fassadenrisse, Instandhaltungsrückstau - im Rahmen der vergleichsweise hohen technischen Wertminderung				-4.000										
Zeitwert der Gebäude				21.121										
zzgl. gesamter Bodenwert (rentierliche u. unrentierliche Anteile)				69.000										
vorläufiger Ertragswert = Gebäudeertragswert + Bodenwertanteil				90.121										
Zu- oder Abschlag wegen:				0										
				0										
				0										
Ertragswert (EW) - indirekter Vergleichswert				90.121										
		oder rd.		90.100										

↑
Nur Barwert des Gebäudes (ohne Grundstück)

Bemerkungen:

Verhältnis Ertragswert / Rohertrag = $90.100 / 8.924 = 10,2$

6.0 Verkehrswertermittlung

6.1 Definition gemäß § 194 BauGB

Nach § 194 Baugesetzbuch 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 tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Aus der Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB ergibt sich, dass dieser nicht unbedingt mit einem Verkaufspreis gleichzusetzen ist. Im Gegensatz zum Verkehrswert einer Immobilie spielen beim Verkaufspreis persönliche Verhältnisse, Interessen oder auch ungewöhnliche Verhältnisse eine Rolle, die nur die jeweiligen Vertragspartner und deren individuelle Werteinschätzung betreffen, die für die objektive Verkehrswertermittlung aber unerheblich sind. Der Verkehrswert ist per Definition ein Durchschnittspreis, der bei ausreichender Teilnehmerzahl im gewöhnlichen Geschäftsverkehr "am wahrscheinlichsten" zu erzielen wäre.

6.2 Begründung zum Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich vorrangig um ein Ertragswertobjekt (kleines Wohn- und Geschäftshaus). Unterstützend wird der Sachwert ermittelt. Beim Übergang des Sachwertes zum Verkehrswert sind, entsprechend den Marktgepflogenheiten, Abschläge zu berücksichtigen, die nachfolgend abgeleitet sind. Aufgrund der geringen Sachwerthöhe ist ein größerer Käuferkreis vorhanden, daher sind nach vorliegenden Grundstücksmarktuntersuchungen (Gutachterausschuss . . .) zunächst Zuschläge zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind die objektspezifischen Merkmale und die damit verbundene Verkehrsgängigkeit/Verkäuflichkeit im einzelnen abzuwägen.

Es ergibt sich folgende Abschlussbewertung:

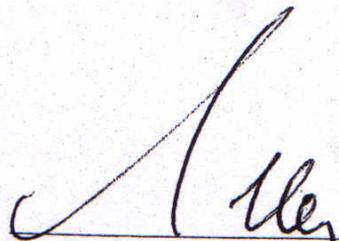
6.3 Verkehrswert

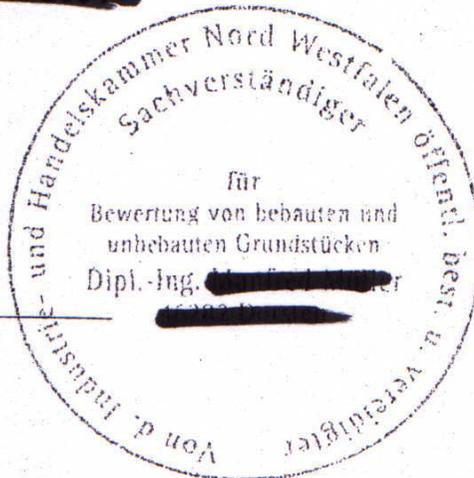
Sachwert (SW) - ohne Anpassung an die Marktlage	%	€	97.100	100,0%
Anpassung an die Marktlage des Bewertungstichtages				
Anpassung wg. absoluter Sachwerthöhe, zunächst Zuschlag	20,0%			
Reduzierung des v.g. Zuschlages wegen eingeschränkter, geringer wirtschaftl. Restnutzungsda	-10,0%			
Anpassung wg. Lageabweichung	0,0%			
Anpassung wg. mittel-/kurzfristig notwendigem Investitionsbedarf (Käuferkreiseinschränkung)	-10,0%			
Anpassung wg. durchgeführter Modernisierungen/Sanierungen	0,0%			
Käuferkreiseinschränkung wg. individueller Grundriss-/Objektgestaltung	-5,0%			
Sonstiges	0,0%			
Anpassung an die Marktlage - insgesamt	-5,0%	% von 97.100 €	€ -4.855	
marktangepasster Sachwert, Unterstützungswert		€	92.245	95,0%
Ertragswert (EW) - indirekter Vergleichswert		€	90.100	92,8%
Mittelwert aus marktangepassten Sachwert und Ertragswert		€	91.173	93,9%
Verkehrswert (VK)	gerundet	€	91.000	93,7%
Verkehrswert in Worten: --einundneunzigtausend Euro--				

In diesem Fall liegt der Verkehrswert zwischen dem markangepassten Sachwert unter Berücksichtigung der heutigen Marktlage und dem aus marktkonformen Einzelansätzen abgeleiteten Ertragswert. Die Differenz zwischen beiden Werten liegt im Bereich der Schätzungs-ungenauigkeit.

Dieses Gutachten erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen und in Übereinstimmung mit der Bewertungslehre und den Grundsätzen der Wertermittlungsverordnung. Die Gutachtenerstellung erfolgt auftragsgemäß in 2-facher Ausfertigung, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte. Die Wertermittlung basiert auf den unter "wichtige Hinweise zur Wertermittlung" in der Gebäudebeschreibung auf Seite 4 beschriebenen Grundsätzen. Sollten diesbezüglich nachträglich Abweichungen vorliegen, wäre ein Ergänzungsgutachten erforderlich.

Datum: [REDACTED]


Sachverständiger



Anlagen :

- Übersichtplan
- Stadtplanausschnitt
- Kataster-/Lageplan
- vorhandene Bauzeichnungen
- Berechnungen Umbauter Raum und Wohnfläche
- Lichtbilder