

Johannes-Brahms-Str. 12

03044 Cottbus

Tel.: 0355 79 15 55

Fax: 0355 4867898

Internet: www.immo-gutachten.org

email: menzel@immo-gutachten.org

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem
Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in ,
03044 Cottbus, Musterstr. 1



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
01.11.2014 ermittelt mit rund

1.113.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1 von 3

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten zzgl. Anlagen mit insgesamt 6 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt
1	Allgemeine Angaben
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt
1.2	Angaben zum Eigentümer und Auftraggeber
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung, Quellenangaben
2	Grund und Bodenbeschreibung
2.1	Lage
2.1.1	Großräumige Lage
2.1.2	Kleinräumige Lage
2.2	Gestalt und Form
2.3	Erschließung
2.4	Privatrechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)
2.5	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz
2.5.2	Bauplanungsrecht
2.5.3	Bauordnungsrecht
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation
3	Beschreibung der/des Gebäude/s und der Aussenanlagen
3.1	Vorbemerkungen
3.2	Mehrfamilienhaus
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Aussenansicht
3.2.2	Nutzeinheiten, Raumaufteilung
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Decken, Treppen, Dach)
3.2.4	allgemeine technische Gebäudeausstattung
3.2.5	Raumausstattung und Ausbauzustand
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung
3.2.5.2	Wohnungen
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes
3.3	Nebengebäude
3.4	Außenanlagen
4	Verkehrswertermittlung (Marktwert)
4.1	Grundstücksdaten
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Grundstücks, insgesamt
4.2.2.2.1	Anwendbare Verfahren
4.3	Bodenwertermittlung
4.4	Ertragswertermittlung
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe
4.4.3	Ertragswertberechnung

- 4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung
- 4.5 Sachwertermittlung
- 4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung
- 4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

4.5.3 Sachwertberechnung

- 4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung
- 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen
- 4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen
- 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse
- 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse
- 4.6.4 Festlegung der relevanten Wertermittlungsmethode
- 4.6.5 Verkehrswert
- 4.6.6 Haftung und Urheberrechte

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

- 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung
- 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten
- 5.3 Verwendete fachspezifische Software

6 Anlagen

- 6.1 Stadtplan
- 6.2 Straßenkarte
- 6.3 Lageplan
- 6.4 Flurkarte
- 6.5 Grundriss einer Zweiraumwohnung
- 6.6 Objektfotos

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	bebautes Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	03044 Cottbus, Musterstr. 1
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schmellwitz, Blatt 12345, lfd. Nr. 72
Katasterangaben:	Gemarkung Schmellwitz, Flurstück 1234/16, Grundstücksfläche (m ²): 2513,95

1.2 Angaben zum Eigentümer und Auftraggeber

Auftraggeber und Eigentümer	Herr Dipl. Ing. Wolfgang Muster Schöne Straße 10 12345 Berlin
	Auftragserteilung an Gutachter vom 13.10.2014

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung, Quellenangaben

Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung wegen Verkauf
Qualitätsstichtag:	01.11.2014
Tag der Ortsbesichtigung	01.11.2014
Teilnehmer an der Objektbesichtigung:	> Herr Dipl. Ing. Wolfgang Muster > Sachverständiger Henry Menzel > Mieter der besichtigten Wohnungen > 6 von 15 Wohnungen konnten nicht besichtigt werden. Alle Mieter wurden vor dem Termin durch den Eigentümer über die Objektbesichtigung informiert. > Da der Qualitätsstichtag mit dem Objektbesichtigungstermin übereinstimmt, ist eine Recherche nach Veränderungen zwischen den Zeiträumen nicht erforderlich.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	> Folgende Unterlagen wurden zur Gutachtenerstellung bereit gestellt. In der Regel stimmen die verwendeten Unterlagen nicht mit dem Datum des Wertermittlungsstichtages überein und müssen angepasst werden. > Stadtplan und Straßenkarte von Cottbus (Quelle Klicktel) > Flurkarte vom 25.10.2013, M 1:100, (Quelle Katasteramt) > Grundbuchauszug vom 12.11.2014 (Quelle Amtsgericht) > Komplexer Bodenrichtwert vom 01.01.2014, (Quelle Gutachterausschuss)

- > Schriftliche und mündliche beitragsrechtliche-und abgabenrechtliche Situation des Bewertungsgrundstückes von 9.11.2014 (Quelle Stadtverwaltung)
- > Anfrage zum Baulastenverzeichnis, Quelle Bauamt
- > Anfrage Denkmalschutzbehörde, schriftlich,
- > Einsicht in Gebäudeunterlagen (Konstruktionsunterlagen) vom 15.11.2014,
- > Wohnflächenberechnung auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen, Prüfung der Bauunterlagen durch eigene Stichproben zur Maßaufnahme
- > Mietpreisspiegel der Stadt Cottbus, eigene Mietpreiskennnisse, Mietpreisangaben aus Immobilienportalen im Internet,
- > Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Cottbus
- > Fachliteratur entsprechend der Literaturangaben

Mitarbeit am Gutachten: keine Mitarbeit weiterer Personen

2 Grund und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Brandenburg

Kreis: Cottbus

Ort und Einwohnerzahl: Cottbus, ca. 97.000 Einwohner

örtliche Lage, Umgebung: Großstädte:
Berlin ca. 115 km, Potsdam ca. 120 Km,
Dresden ca. 95 km, Frankfurt/Oder ca. 78 km,

Kleinere Städte in der Umgebung:
Burg (Spreewald), Vetschau, Lübbenau, Lübben,
Calau, Senftenberg, Forst, Guben,

Autobahn:
A15, A13 Richtung Berlin, Dresden, Polen

Bundesstraßen:
B169 Richtung Senftenberg, Dresden, Frankfurt/Oder;
B168 Richtung Forst, B115 Richtung Vetschau, Lübbenau,
Lübben, Spremberg

Bahnhof:
Cottbus Hauptbahnhof, Richtungen: Berlin, Senftenberg,
Dresden, Leipzig, Lübeck, Potsdam

Flughafen:
Berlin ca 95 km, Dresden ca. 95 km,

2.1.2 Kleinräumige Lage

innere Lage im Ort:	<ul style="list-style-type: none">> Etwa 1 km bis zum Stadtzentrum> mehrere Geschäfte, Apotheke, Allgemeinarzt, Zahnarzt in näherer Umgebung> max. 500 m Entfernung zu Bus und Straßenbahn,> gute ruhige Wohnlage> Schule und Kinderbetreuung im Nahbereich,
Bebauungsart im näheren Wohnumfeld:	<ul style="list-style-type: none">> reine Wohnbebauung in gewachsenen Umfeld mit Versorgungsgewerbe> offene Bauweise> Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser,> 1 bis 3 Geschosse
Beeinträchtigungen:	geringfügige Beeinträchtigung durch etwa 200 m entfernte städtische Schnellstraße
Topografie:	ebene Anordnung im gesamten Bereich

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	rechteckig, siehe Lageplan
Grundstücksgröße:	2513,95 m ²

2.3 Erschließung

Straßenart:	ruhige Anliegerstraße mit gepflastertem Fußweg auf beiden Seiten, Asphaltdecke, Straßenbeleuchtung,
Anschluss an Versorgungsmedien:	<ul style="list-style-type: none">> Wasser- und Abwasseranschluss vorhanden,> Elektroanschluss 400 V> Kabel-TV-Anschluss vorhanden,> Telefon, ISDN, Breitbandanschluss vorhanden,> Erdgasanschluss,
Nachbarliche Bebauung, Grenzverhältnisse:	beidseitige nachbarschaftliche Bebauung,
Baugrund (Sichtprüfung):	gewachsener Baugrund, vor Errichtung des Gebäudes wurde ein Baugrundgutachten erstellt, keine Beeinträchtigungen ersichtlich,
Bemerkung:	im Gutachten wird von einem regional üblichen Baugrund und Grundwassersituation ausgegangen, auftragsgemäß wurde keine weitere Baugrundbegutachtung durchgeführt,

2.4 Privatrechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuch Abt. II:	keine Belastungen eingetragen
Grundbuch Abt. III:	Im Grundbuch sind Schuldverhältnisse eingetragen.
Bemerkung:	Die Schuldverhältnisse sollen durch den geplanten Verkauf getilgt und gelöscht werden. Diese Schuldverhältnisse werden im Gutachten nicht weiter berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Im Grundbuch Abt. II sind keine Belastungen eingetragen. Gemäß Absprache wird von keinen weiteren Belastungen ausgegangen. Dem Eigentümer sind keine weiteren Belastungen bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück in kein weiteres Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Keine Wegerechte, Leitungsrechte, Mietrechte, Mietbindungen, Altlasten usw. laut Auskunft des Auftraggebers vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulastenverzeichnis:	Laut schriftlicher Auskunft des zuständigen Amtes sind keine Baulasten verzeichnet.
Denkmalschutz:	Laut schriftlicher Auskunft des zuständigen Amtes ist kein Denkmalschutz vorhanden.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:	Das Bewertungsobjekt ist als Wohnbaufläche "WA" im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Schriftl. Auskunft.
Bebauungsplan:	Laut schriftl. Auskunft der Stadtverwaltung Cottbus liegt kein amtlicher Bebauungsplan vor. Entsprechend § 34 BauGB sind Bauvorhaben innerhalb von im Zusammenhang gebauten Objekten zulässig, Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Umfeld welches als allgemeines Wohngebiet nach §6 BauNVO angesehen werden kann. Somit erscheint das Bewertungsobjekt als zulässig errichtet.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Gutachten wurde auftragsgemäß anhand der vorliegenden Bauunterlagen und der Baubeschreibung geprüft. Eine Baugenehmigung liegt vor. Das begutachtete Objekt wurde entsprechend den genehmigten Unterlagen errichtet.
Die materielle Legalität und Nutzung der baulichen Anlagen wird somit vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Entsprechend schriftl. Information der Stadtverwaltung Cottbus ist das Bewertungsobjekt frei von Erschließungsbeiträgen und Abgaben nach BauGB und KAG. Weitere Ausbaumaßnahmen sind im Bereich des Bewertungsobjektes nicht geplant.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Erhebungen zur privatrechtlichen und öffentlichen Situation wurden, wenn nicht abweichend angegeben, mündlich erhoben.
Der Gutachter empfiehlt vor Abschluss einer Eigentumsveränderung des Objektes, bei den zuständigen Behörden schriftliche Auskünfte anzufordern.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten bebaut. Zu jeder Wohneinheit ist ein PKW-Stellplatz zugeordnet.

3 Beschreibung der/des Gebäude/s und der Aussenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Die Objektbeschreibung basiert auf den festgestellten Sachverhalten und Feststellungen während der Ortsbesichtigungen und auf den vorliegenden Bauunterlagen.

Die auf dem Grundstück befindlichen Objekte werden entsprechend der für die Wertermittlung erforderlichen Informationen beschrieben. Es werden die sichtbaren und erheblichen Bauweisen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die als nicht werterheblich zu betrachten sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den Bauunterlagen oder auf Hinweisen während der Objektbesichtigung. Weiterhin können aus der Bauweise und dem Baujahr Rückschlüsse auf die zu vermutende Bauweise gezogen werden.

Die Funktionsfähigkeit von Anlagen, Einrichtungen und technischen Anlagen (Heizung, ELT, Telekom, Wasser, Abwasser) wird nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit der Anlagen wird vom Gutachter angenommen.

Die Begutachtung beruht auf der zerstörungsfreien und der offensichtlichen Aufnahme der vorliegenden Sachverhalte. Baumängel und Schäden werden entsprechend der beschriebenen Grundsätze erfasst. Im Gutachten werden die Auswirkungen von eventuell vorhandenen Baumängeln und Schäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird bei Erfordernis empfohlen, eine fachspezifische Untersuchung vornehmen zu lassen.

Begutachtungen von pflanzlichen und tierischen Schädlingen und toxischen Baumaterialien sind nicht durchgeführt worden.

3.2 Mehrfamilienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Aussenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit 3 Etagen, ausgebautes Dachgeschoss, vollständig unterkellert, 15 Wohnungseinheiten, nicht ausgebauter Spitzboden,
Baujahr:	1997 (laut Angabe Eigentümer)
Modernisierungen:	Es wurden keine Modernisierungen durchgeführt, Instandhaltungsmaßnahmen wurden regelmäßig ausgeführt.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Nicht ohne Beeinträchtigung möglich.
Außenansicht:	Fassade vollständig verklankert isoliert und hinterlüftet.

3.2.2 Nutzeinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

1 mal Fahrradraum je Aufgang, 1 mal Heizungsraum je Aufgang, je Wohnungseinheit ein Mieterkeller, 1 mal Wasch- und Trockenraum je Aufgang,

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss:

Je Etage 5 mal 2-Zimmer-Appartments. Wohnraum mit Balkon, Schlafraum mit Fenster, Küche mit Fenster, Bad mit Wanne, WC, und Fenster,

Dachgeschossgeschoss:

Je Etage 5 mal 2-Zimmerappartments. Wohnraum mit Balkon, Schlafraum mit Fenster, Küche mit Fenster, Bad mit Fenster, Dusche und WC, Die Räume verfügen über Dachschrägen.

Spitzboden:

Der Spitzboden ist über eine Leiter vom Hausflur zugänglich. Der Bodenbereich ist isoliert. Nicht weiter ausgebaut (Kriechboden).

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	massive Bauweise
Fundament:	Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Fertigteile Stahlbeton
Treppen:	Betonfertigteile mit Terrazzobelag, Treppengeländer Stahl gestrichen mit Handlauf aus Holz,
Hauseingangsbereich:	Metalleingangstür, zweiflügelig mit Lichtausschnitt, Briefkastenanlage in der Tür, Klingel- und Gegensprechanlage im Mauerwerk installiert,

Dachform: Satteldach mit Keramikdachziegeln, Dachgauben mit Zinkblech ummaltelt und Wohnraumgaube mit Bogendach,
Dachboden nach unten Isoliert,

3.2.4 allgemeine technische Gebäudeausstattung

Trinkwasser: Anschluss an öffentliche Trinkwasserversorgung
Abwasser: Anschluss an öffentliche Abwasserversorgung
Gartenwasser: Anschluss an öffentliche Trinkwasserversorgung, ohne Kosten für Abwasser,
Elektroanlagen: 400 V Einspeisung, Blitzschutzanlage, Überspannungsschutz (mittel), siehe Punkt 2.3,
Heizung: Fabrikat XXXX 50 und 100 KW Leistung (je Aufgang), Niedrigtemperaturkessel, regelmäßige Thermenwartung erfolgt, Brennstoff Erdgas,
Warmwasserversorgung: zentral über Niedrigtemperaturkessel

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die im Mehrfamilienhaus befindlichen Wohnungen sind vom Zustand und vom Ausstattungsgrad her als sehr ähnlich zu betrachten. Dadurch ist es möglich, dass eine für alle Wohnungen gültige Beschreibung abgegeben werden kann.

3.2.5.2 Wohnungen

Bodenbeläge: > Wohnraum: hochwertiger Teppich, oder Parkett (Buche und Eiche)
> Schlafräum: hochwertiger Teppich,
> Küche: Fliesen mittlere Qualität,
> Flur: Laminat
> Balkon: Fliesen

Wände: > Wohnraum: Rauhfaser (weiß oder farbig), teilweise Strukturtapete,
> Schlafräum: Rauhfaser (weiss oder farbig)
> Küche: Rauhfaser mit Fliesenspiegel,
> Bad: 2m hoch umlaufend gefliest,
> Flur: Rauhfaser (weiß oder farbig), teilweise Strukturtapete,

Decken: > Wohnraum: Rauhfaser (weiß oder farbig),
> Schlafräum: Rauhfaser (weiß oder farbig),
> Küche: Rauhfaser (weiß oder farbig),
> Bad: Rauhfaser (weiß oder farbig),

	>Flur: Rauhfaser (weiß oder farbig),
Fenster:	> Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Zweifachverglasung) > Erdgeschoss mit Rollläden aus Aluminium, > Fensterbänke innen aus Kunststein, > Fensterbänke aussen, Aluminium eloxiert silbergrau,
Türen:	> Wohnungstür: massive Spanplatte mit Furnier Kirsche, und Türspion, Holzzarge, > Zimmertüren: einfache Tür mit Furnier (Buche), Holzzarge,
Sanitärinstallation:	eingemauerte Wanne oder Dusche, WC, Waschbecken, mittlere Qualität, Waschmaschinenanschluss, Sanitärobjekte in weiß,
Küchenausstattung:	Herdanschlussdose 400 V, Anschluss Warmwasser, Anschluss Kaltwasser, Wasserabfluss,
Grundrissgestaltung:	optimierter Grundriss ohne Durchgangszimmer,
Besondere Bauteile:	Gauben im Dachgeschoss, Plexiglas Überdachung am Hauseingang
Besonnung und Belichtung:	allgemein gut, Wohnräume in Südrichtung, Wohnungen im Erdgeschoss durch hohe Hecke etwas schattiger,
Baumängel und Bauschäden:	> keine Baumängel feststellbar, keine Bauschäden, > kleinere Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich, Geländer wackelt, Anstrich Zinkblech Dachgeschoss und Treppenhäuser,
wirtschaftliche Wertminderung:	geringfügige Beeinträchtigung durch etwa 200 m entfernte städtische Schnellstraße

3.3 Nebengebäude

keine

3.4 Außenanlagen

Südseite (Balkon) Rasen mit Sträuchern und höherer Hecke als Sichtschutz,
> Hauseingangsseite mit 15 PKW-Stellplätzen (Betonsteine),
> abschließbare Mülltonnenanlage
> Plattenweg zu den Hauseingängen,
> Fahrradständer vor jedem Hauseingang,

4 Verkehrswertermittlung (Marktwert)

4.1 Grundstücksdaten

Im Folgenden wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ermittelt.

Wertermittlungsstichtag:	01.11.2014
Art des Bewertungsobjektes:	bebautes Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	03044 Cottbus, Musterstr. 1
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schmellwitz, Blatt 12345, lfd. Nr. 72
Katasterangaben:	Grundbuch von Schmellwitz, Flurstück 1234/16, Grundstücksfläche (m ²): 2513,95

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

das Vergleichswertverfahren

das Ertragswertverfahren

das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Kriterien zur Auswahl der geeigneten Wertermittlungsverfahren:

> Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

> Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

> Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetesten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage
- des Entwicklungszustandes
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Erschließungszustand sowie des abgabenrechtlichen Zustandes
- der Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die Bewertung liegt ein i. S. d. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Grundstücks, insgesamt

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Eignung des **Vergleichswertverfahrens**

Das Vergleichswertverfahren kann nicht angewendet werden, da nicht ausreichend vergleichbare Verkaufsobjekte zur Nutzung dieser Methode zur Verfügung stehen.

Der örtliche Grundstücksmarkt verfügt nicht über ausreichend genau beschriebene Grundstücksmerkmale und Vergleichsfaktoren.

Eignung des **Ertragswertverfahrens**

Bei Objekten, die vorrangig bzw. üblicherweise der Erzielung von Rendite dienen, ist das Ertragswertverfahren ein geeignetes Mittel zur Wertermittlung. Dabei sind die erzielbaren Mieteinnahmen, Wertsteigerung und steuerliche Aspekte zu berücksichtigen.

Die ImmoWertV §17-19 regelt, dass aus einer Vielzahl von Vergleichskaufpreisen ein Liegenschaftszinssatz abgeleitet werden kann. $LiZi = \text{Reinerträge} / \text{Kaufpreise}$. Weitere wertbeeinflussende Größen sind Mieteinnahmen, Restnutzungsdauer und der Zustand des Bewertungsobjektes.

Das **Ertragswertverfahren** wird in diesem Gutachten verwendet.

Eignung des **Sachwertverfahrens**

Das Sachwertverfahren wird vorrangig zur Bewertung von Objekten verwendet, die nicht vorrangig der Erzielung einer Rendite dienen. Normalerweise dienen diese Objekte der Nutzung durch den Eigentümer selbst.

Das zu bewertende Grundstück stellt kein typisches Sachwertobjekt dar.
Das Sachwertverfahren wird trotzdem verwendet.

Begründung:

Entsprechend ImmoWertV ist immer ein zweites Verfahren zur Ergebnisunterstützung heranzuziehen.

Die zur Sachwertermittlung notwendigen Daten stehen dem Gutachter zur Verfügung.
Normalherstellungskosten, Bodenwert, Sachwertfaktoren.

Ein renditeorientierter Marktteilnehmer betrachtet nicht nur die derzeit erzielbaren Mieterträge, sondern muss auch die eventuell anfallenden Kosten bei Errichtung eines gleichartigen neuen Objektes berücksichtigen. Eine nachhaltige Rendite kann nur auf der Basis eines soliden Sachwertes langfristig gesichert werden.

4.3 Bodenwertermittlung

Definition des Bodenrichtwertes zum Bewertungsgrundstück

Der Bodenrichtwert wurde aus dem schriftlich vorliegenden Grundstücksmarktbericht der Stadt Cottbus abgeleitet.

Stand: 31.12.2013

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die vergleichbare Lage "Siedlung Nord Heidestr." **70€**

Beschreibung des Richtwertgrundstücks

Entwicklungsstufe	baureifes Land	
Art der baulichen Nutzung	WA (Wohnen allgemein)	
abgabenrechtlicher Zustand	frei	
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,5	
Anzahl der Vollgeschosse	2	
Bauweise	offen	
Grundstücksfläche	700	m ²
Grundstückstiefe	30	m

Schriftliche Auskünfte vom Gutachterausschuss Cottbus:

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	01.11.2014	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	
Art der baulichen Nutzung	WA (wohnen allgemein)	
abgabenrechtlicher Zustand	frei	
Fläche eines Vollgeschosses (EG)	533,03	m ²
Anzahl der Vollgeschosse	3	
Fläche aller anrechenbarer Vollgeschosse	1599,08	m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,64	
Bauweise	offene Bebauung	
Grundstücksfläche	2513,95	m ²
Grundstückstiefe	68,5	m
Sonstiges		

Sachwertfaktor zur allg. Marktanpassung:	0,80	(K1-Kommentar)
Regionalkorrekturfaktoren:	0,99	Regional Land Brandenburg mit 100.000 Einw.
	* 0,81	regional Cottbus, Stadt
	= 0,80	regionaler Sachwertfaktor

K1-Kommentar: Vom Gutachterausschuss wurde kein allg. Sachwertfaktor bereitgestellt. Im Grundstücksmarktbericht 2013 sind nur 2 Stück annähernd vergleichbarer Kauffälle vermerkt. Diese Angaben können nicht verwendet werden. Bei "Sprengnetter (3.01)" sind Tabellen mit regionalen Sachwertfaktoren enthalten und im Gutachten zur Anwendung gebracht worden.

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstückes

Anpassung des Bodenrichtwertes an die allgemeinen Wertverhältnisse und wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale zum Wertermittlungsstichtag.

1. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den abgabenfreien Zustand				Kommentar
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwertes	=	70,00 €/m ²		frei
angepasster abgabenfreier Bodenrichtwert (Grundlage für die folgenden Anpassungen)	=	70,00 €/m ²		
2. zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	31.12.2013	01.11.2014	* 1,00	K3

3. Anpassung des Bodenrichtwertes wegen wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale					
Lage	gute Lage	gute Lage	*	1,00	K4
lageangepasster abgabenfreier BRW			=	70,00 €/m ²	
GFZ	0,5	0,64	*	1,00	K5
Umrechn.-Tab. GFZ:GFZ	0,72	0,77	*	1,07	K6
Fläche Grundst.	700	2513,95	*	1,00	K7
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	*	1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA Wohnen allgemein	WA Wohnen allgemein	*	1,00	
Vollgeschosse	2	3	*	1,00	K10
Bauweise	offen	offene Bebauung	*	1,00	
Tiefe (m)	30	68,5	*	1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	rechteckig	*	1,00	K13
Sonstiges			*	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert			=	74,67 €/m ²	

4. Ermittlung des Gesamtbodenwertes			
angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert	=	74,67 €/m ²	
Fläche	=	2513,95 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	187.708,27 €	
abgabenfreier Bodenwert gerundet	=	188.000,00 €	

K3-Kommentar

schriftl. Auskunft Gutachterausschuss, keine wesentlichen Änderungen im Verkaufspreisgefüge,

K4-Kommentar

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Richtwertgrundstück, somit ist keine Anpassung erforderlich. Gleiche Kriterien vorhanden.

K5-Kommentar

GFZ-Geschossflächenzahl, immer Anpassungsfaktor 1 da mathematischer Zwischenschritt

K6-Kommentar

Umrechnung GFZ:GFZ laut Tabelle /Grundstücksmarktbericht S.95;
Koeffizient=Bewertungsgrundstück/Richtwertgrundstück; Zwischenwerte durch lineare Interpolation ermittelt, Es kann nur eine Korrektur nach GFZ/GFZ oder nach Fläche Grundstück erfolgen es wird GZZ:GFZ verwendet,

K7-Kommentar

GFZ-Geschossflächenzahl, siehe Grundstücksmarktbericht CB 2013 (S. 29),
Koeffizient=Vergleichskoeffizient/Bewertungskoeffizient; **Der Wert wird nicht verwendet, da die Korrektur mit GFZ:GFZ verwendet wurde.**

K10-Kommentar

Eine Korrektur nach Anzahl der Vollgeschosse ist nicht erforderlich, da das Verhältniss von GFZ /GFZ die bauliche Flächennutzung des Grundstücks bereits wertmäßig erfasst.

K13-Kommentar

Der Zuschnitt des Grundstücks stellt eine optimale Größe für ein mit einem MFH bebauten Grundstück dar. Bei der Bewertung GFZ zu GFZ wurde bereits eine entsprechend Bewertung eingearbeitet.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

In der ImmoWertV §17-20 sind die Vorgehensweisen zur Ermittlung des Ertragswertes festgelegt. Der Ertragswert wird marktüblich aus den Erträgen (z.B. Miete, Pacht) des Grundstückes und der baulichen Anlagen abgeleitet.

Der **Rohertrag** ist die Summe aller einzelnen Erträge. Der **Reinertrag** wird aus dem Rohertrag abzüglich aller **Bewirtschaftungskosten**, Instandhaltungskosten, Mietausfallpauschale usw. gebildet. Der Rohertrag ist das maßgebliche Kriterium dieser Wertermittlungsmethode.

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt) Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags-) Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein-) Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal-) Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein-) Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objektes.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen) oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften, z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da:

- > nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- > grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Bezeichnung	WE Nr.	Lage / Etage	Wohnfl. (m ²)	marktübliche Nettokaltmiete		
				€/m ² ; €/Stk.	pro Monat (€)	pro Jahr (€)
MFH	1	EG re	78,30	5,95	465,89	5590,62
	2	EG li	78,30	5,95	465,89	5590,62
	3	OG re	78,30	6,20	485,46	5825,52
	4	OG li	78,30	6,20	485,46	5825,52
	5	DG re	48,50	6,05	293,43	3521,10
	6	DGli	48,50	6,05	293,43	3521,10
	7	EG re	78,30	5,95	465,89	5590,62
	8	EG li	78,30	5,95	465,89	5590,62
	9	OG re	78,30	6,20	485,46	5825,52

	10	OG li	78,30	6,20	485,46	5825,52
	11	DG re	48,50	6,05	293,43	3521,10
	12	DG li	48,50	6,05	293,43	3521,10
	13	EG	78,30	5,95	465,89	5590,62
	14	OG re	78,30	6,20	485,46	5825,52
	15	DG	52,00	6,05	314,60	3775,20
Gesamt- wohnfläche			1029,00			
Außenstellplätze (Stück)			15,00	20,00	300,00	3600,00
marktübliche Nettokaltmiete					6545,03	78540,30
Durchschnittliche WoFl. pro WE			68,60	m ²		

Die real erwirtschaftete Nettokaltmiete / Rohertrag weicht um -1325,25 € von der marktüblichen Nettokaltmiete ab. Entsprechend ImmoWertV § 17 Abs. 1 wird mit der marktüblichen Nettokaltmiete die Wertermittlung durchgeführt.

Eingabegrößen zur Ermittlung des Ertragswerts
- Allgemeines Ertragswertverfahren (§17 Abs. 2 (1) ImmoWertV) -

Bodenwert	187.708,27 EUR
------------------	-----------------------

Rohertrag (EUR/Monat)	6.545,03	78.540,30 EUR/Jahr
------------------------------	-----------------	---------------------------

Berechnung der Bewirtschaftungskosten		
Verwaltungskosten (% des Rohertrags)	4,85%	3.809,20 EUR/Jahr
Betriebskosten (% des Rohertrags)	1,00%	785,40 EUR/Jahr
Mietausfallwagnis (% des Rohertrags)	2,00%	1.570,81 EUR/Jahr
Instandhaltungskosten (% des Rohertrags)	12,00%	9.424,84 EUR/Jahr
Summe Bewirtschaftungskosten	19,85%	15.590,25 EUR/Jahr

Reinertrag (Rohertrag - Bewirtschaftungskosten)	62.950,05 EUR/Jahr
--	---------------------------

Liegenschaftszinssatz (Prozent)	5,33%
Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)	10.005,63 EUR/Jahr

Gebäudereinertrag (Reinertrag - Bodenwertverzinsung)	52.944,42 EUR/Jahr
---	---------------------------

Ermittlung des Vervielfältigers		
Restnutzungsdauer (Jahre)	53,00	
Vervielfältiger		17,56

(in Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer)

Gebäudeertragswert (Gebäudereinertrag x Vervielfältiger) 929.906,84 EUR

Marktanpassung	
Allgemeine Marktanpassung (1)	0,00 EUR
Objektspezifische Marktanpassung	-4700,00 EUR

Zusammenfassung "Allgemeines Ertragswertverfahren" (§17 Abs. 2 (1) ImmoWertV)		
Rohertrag (EUR/Monat)	6.545,03	78.540,30 EUR/Jahr
./. Bewirtschaftungskosten		-15.590,25 EUR/Jahr
= Reinertrag		62.950,05 EUR/Jahr
./. Bodenwertverzinsung	5,33%	-10.005,63 EUR/Jahr
= Gebäudereinertrag		52.944,42 EUR/Jahr
x Vervielfältiger	17,56	
= Gebäudeertragswert		929.906,84 EUR
+ Bodenwert		187.708,27 EUR
= vorläufiger Grundstücksertragswert		1.117.615,11 EUR
Allgemeine Marktanpassung 1)		0,00 EUR
Objektspezifische Marktanpassung		-4.700,00 EUR
= Ertragswert (EUR)		1.112.915,11 EUR

1) die Allgemeine Marktanpassung ist i.d.R. durch Anwendung des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes erfolgt!

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wonn- bzw. Nutzfächcn

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus gemeinsamen Mietableitungen im örtlich zuständigen Gutachterausschuss und
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

In den angesetzten Mieterträgen ist die Beeinträchtigung durch Bahn- und Straßenlärm in angemessener Höhe berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Weiterhin wurden die Empfehlungen des Grundstückmarktberichts Cottbus berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz

Nach Angabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Cottbus und dessen Marktbericht 2013, lagen zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes überwiegend Verkaufspreise von Gebäuden "mit überwiegend schlechten Unterhaltungszustand" vor. Deshalb wurde der Liegenschaftszinssatz unter Verwendung der Quelle "Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen" abgeleitet. Bei großen Wohnanlagen mit 1000 m² Wohnfläche und Restnutzungsdauer von 53 Jahren (siehe unten) und einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (siehe unten), ergibt sich ein interpolierter Liegenschaftszinssatz von:

Nebenrechnung LiZi aus Tabelle:

RND 40 J.	RND 60 J.	
5,23	5,37	GND 80 J. aus Tabelle
5,13	5,29	GND 60 J. aus Tabelle
5,18	5,33	GND 70 J. rechnerisch
	0,15	Differenz GND 70 J.
	0,0075	LiZi pro Jahr (40J.-60J.)
	5,2775	LiZi 40J+13J.=53J.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes:

Wert aus Tabelle	=	5,23%	GND = 70	RND = 53
Einflussfaktor Objektgröße	*	1,00		
Einflussfaktor Lage	*	1,00		
Einflussfaktor Anbauart	*	0,98		
Einflussfaktor Region	*	1,04		
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	5,33%		

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudestandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus "Sprengnetter, Kapitel 3.01.1" entnommen.

Entsprechend der Sachwertrichtlinie (Anlage 6.7) ist bei Mehrfamilienhäusern mit einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 70 Jahren +/- 10 Jahre zu rechnen.

GND (aus SWRL) = 70 Jahre

Restnutzungsdauer RND

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Ermittlung des Gebäudealters bei modernisierten Gebäuden

Modernisierungselemente	vergebene Punkte	max. Punktzahl
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0	4
Modernisierung der Fenster und Aussentüren	0	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0	2
Modernisierung der Heizungsanlage	0	2
Wäredämmung der Außenwände	0	4
Modernisierung der Bäder	0	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	0	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0	2
Summe vergebene Punkte für Modernisierung	0	20

Modernisierungsgrad	vergebene Punkte
nicht modernisiert	1
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	4
mittlerer Modernisierungsgrad	8
überwiegend modernisiert	13
umfassend modernisiert	18

Wertermittlungsstichtag	=	01.11.2014	Jahre
Jahr des Wertermittlungsstichtages	=	2014	Jahre
Baujahr	=	1997	Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND)	=	70	Jahre
Gebäudealter	=	17	Jahre

Bei einem Gebäudealter von 17 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ergeben sich (aus SWRL, Anl. 4) und 0 Punkten für Modernisierung eine modifizierte Restnutzungsdauer von: **53** Jahren

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertschätzung
Bauschäden	
einzelne beginnende Korrosion an Zinkblechen im Dachgeschoss	-1.500,00 €
Tapete im Hausflur verschmutzt und eingerissen (Sanierung und Maleranstrich)	-3.000,00 €
Geländer befestigen (wackelt)	-200,00 €
Baumängel	
keine	0,00 €
keine	0,00 €
besondere Objektmerkmale	
keine	0,00 €
keine	0,00 €
objektspezifische Marktanpassung	-4.700,00 €

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart
- (Ausstattungs-) Standard
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung)
- Baumängel und Bauschäden
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit-) Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstückes.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)-faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein **Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm-) Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs-) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit, wie der Name bereits aussagt, normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen.

Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften, z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. **Bauschäden** sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für **behebbarer Schäden und Mängel** werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens- Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

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

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert (Marktanpassungs-) faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und er ist gegliedert nach der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.5.3 Sachwertberechnung

Kalkulationstabelle zum Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)

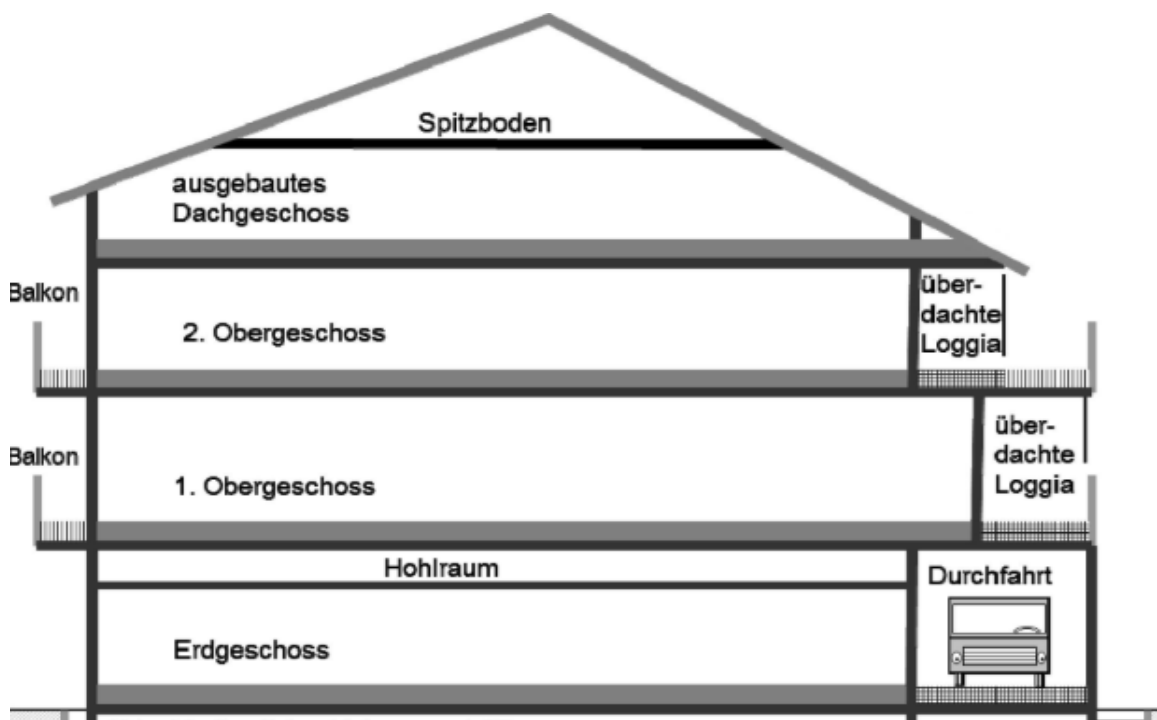
Berechnungsgrößen zur Ermittlung des Sachwerts		
Brutto-Grundfläche (m2)	2132,10	
NHK 2010 (EUR / m2 BGF) incl. Baunebenkosten	796,95 €	796,95 €
Korrekturfaktor 1 (Grundrissart)	1,00	796,95 €
Korrekturfaktor 2 (Wohnungsgröße aus SWRL)	0,97	773,04 €
NHK 2010 (angepasst)		773,04 €
Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag		
Baupreisindex (2010=100%)		
Baupreisindex Wertermittlungsstichtag	107,70%	
Kostenkennwert bezogen auf den Wertermittlungsstichtag		832,57 €
Gebäudeherstellungskosten		
BGF x Kostenkennwert bezogen auf den Wertermittlungsstichtag		1.775.113,32 €
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70,00	
Restnutzungsdauer (RND)	53,00	

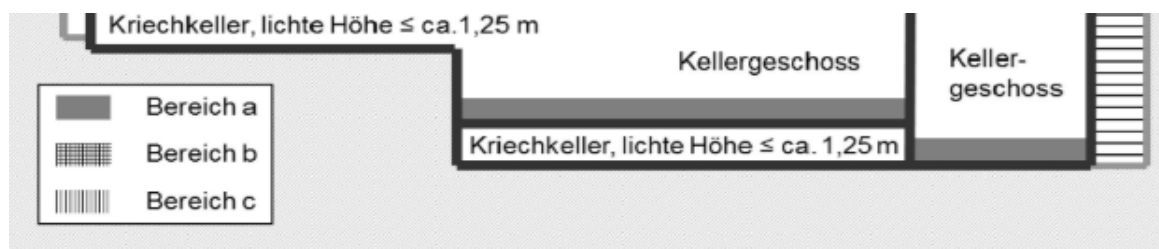
Alterswertminderung: - linear	24,29%	431.098,95 €
Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten		1.344.014,37 €
Sachwert der baulichen Anlagen		1.344.014,37 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen		15.438,45 €
Sachwert der sonstigen Anlagen		44.240,00 €
Bodenwert		187.708,27 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks		1.591.401,09 €
Marktanpassung		
Allgemeine Marktanpassung (Sachwertfaktor)	0,80	-318.280,22 €
Objektspezifische Marktanpassung/Grundstücksmerkmale		-4.700,00 €
Sachwert (Verkehrswert)		1.268.420,87 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) stellt ein wesentliches Kriterium in der Wertermittlung des Gebäudes dar. Die Sachwertrichtlinie (Punkt 4.1.1.4) regelt die Ermittlung der Bruttogrundfläche, entsprechend der DIN 277-1:2005-02.





Bereich a: 100% überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
 Bereich b: 100% überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
 Bereich c: 0,00% nicht überdeckt, **Balkone** auch wenn Sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche sind die Außenmaße in Höhe der Bodenbelagsoberkante anzusetzen.

Nicht zur BGF gehören: Spitzböden, Kriechkeller, Flächen für Wartung, Inspektion, Instandhaltung, konstruktive Hohlräume,

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF):

Geschossfläche Keller:	51,50	m	x	10,35	m	=	533,03	m ²
Geschossfläche EG:	51,50	m	x	10,35	m	=	533,03	m ²
Geschossfläche 1. OG:	51,50	m	x	10,35	m	=	533,03	m ²
Geschossfläche DG:	51,50	m	x	10,35	m	=	533,03	m ²
Summe der Grundflächen:							2132,10	m ²

Berechnung Korrekturfaktor 2 (Wohnungsgröße, SWRL):

durchschnittl. WE-Größe: 68,60 m²; Größendifferenz 135 m² - 50,00 m² = 85,00

Abweichung von Listenwert: 18,60 m²

Diff. von Listenwerten: 1,00 0,85 = 0,15

rel Abweichung WoFl.: 0,22

rel. Korrektur Listenwert: 0,22 x 0,15 = 0,03

Korrekturfaktor: 1,00 - 0,03 = 0,9672 rund 0,97

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden entsprechend der Vorgaben aus der Sachwertrichtlinie auf die Preisbasis des Jahres 2010 bezogen.

Beschreibung der Standardstufen für Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung, nach Sachwertrichtlinie, Stufe 1+2 aus "Sprengnetter Marktdaten" ergänzt* (3.01.1/3...)

Bauteil mit Standardstufe	Wert	Beschreibung der Merkmale
Außenwände Stufe_1*	0	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980),
Außenwände Stufe_2*	0	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Außenwände Stufe_3	0,6	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandstein, Gasbetonsteinen; Edelputz, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Außenwände Stufe_4	0,4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer; Wärmedämmung (nach ca. 2005)

Außenwände Stufe_5	0	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxialblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung,
Dach Stufe_1*	0	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Dach Stufe_2*	0	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Dach Stufe_3	0,5	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung, Dachdämmung (nach ca. 1995)
Dach Stufe_4	0,5	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach, Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Dach Stufe_5	0	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach, stark überdurchschnittliche Dämmung,
Fenster und Außentüren Stufe 1*	0	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Fenster und Außentüren Stufe 2*	0	Zweifachverglasung (vor ca. 1995), Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren Stufe 3	0,8	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell), Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz,
Fenster und Außentüren Stufe 4	0,2	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwändigere Rahmen, Rollläden elektr., höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchsschutz,
Fenster und Außentüren Stufe 5	0	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schallschutz, Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien,
Innenwände und Innentüren Stufe 1*	0	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Innenwände und Innentüren Stufe 2*	0	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen,
Innenwände und Innentüren Stufe 3	1	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung, bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktion; schwere Türen,
Innenwände und Innentüren Stufe 4	0	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter,
Innenwände und Innentüren Stufe 5	0	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung, raumhohe aufwändige Türelemente,
Decken- konstruktion Stufe 1*	0	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz
Decken- konstruktion Stufe 2*	0	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken

Decken- konstruktion Stufe_3	1	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz,
Decken- konstruktion Stufe_4	0	zusätzliche Deckenverkleidung,
Decken- konstruktion Stufe_5	0	Deckenvertäfelung (Edelholz, Metall)

Fußböden Stufe_1*	0	ohne Belag
Fußböden Stufe_2*	0	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC Böden einfacher Art und Ausführung,
Fußböden Stufe_3	1	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Fußböden Stufe_4	0	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion,
Fußböden Stufe_5	0	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

Sanitäreinrichtun- gen Stufe_1*	0	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbelege
Sanitäreinrichtun- gen Stufe_2*	0	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Sanitäreinrichtun- gen Stufe_3	1	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Sanitäreinrichtun- gen Stufe_4	0	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen, jeweils in gehobener Qualität,
Sanitäreinrichtun- gen Stufe_5	0	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)

Heizung Stufe_1*	0	Einzelöfen, Schwerkraftheizung,
Heizung Stufe_2*	0	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaussenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Heizung Stufe_3	1	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel,
Heizung Stufe_4	0	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung
Heizung Stufe_5	0	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung- und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme,

Sonstige techn. Ausstattung Stufe_1*	0	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz
Sonstige techn. Ausstattung Stufe_2*	0	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Sonstige techn. Ausstattung Stufe_3	0,6	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Sonstige techn. Ausstattung Stufe_4	0,4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen
Sonstige techn. Ausstattung Stufe_5	0	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem, aufwändige Personenaufzugsanlage,

Nr.	Bauteil	Standardstufe					Wägungsanteil (%)	objekt-spezifischer Kostenkennwert (gewogen)	
		1*	2*	3	4	5			
1	Außenwände	0	0	0,6	0,4	0	23%	189,75	€/m ² BGF
2	Dächer	0	0	0,5	0,5	0	15%	126,00	€/m ² BGF
3	Außentüren und Fenster	0	0	0,8	0,2	0	11%	87,45	€/m ² BGF
4	Innenwände und Innentüren	0	0	1	0	0	11%	84,15	€/m ² BGF
5	Deckenkonstruktion und Treppen	0	0	1	0	0	11%	84,15	€/m ² BGF
6	Fußböden	0	0	1	0	0	5%	38,25	€/m ² BGF
7	Sanitäreinrichtungen	0	0	1	0	0	9%	68,85	€/m ² BGF
8	Heizung	0	0	1	0	0	9%	68,85	€/m ² BGF
9	Sonstige technische Ausstattung	0	0	0,6	0,4	0	6%	49,50	€/m ² BGF
Kostenkennwert NHK 2010 für Gebäudeart 4.2; MFH mit 7 bis 20 WE		615	670	765	915	1105	100%	796,95	€/m² BGF

Sachwert der baulichen Außenanlagen

Wege, Stellplätze und Müllplatz (siehe Lageplan) mit Betonpflaster	443,90 m ²
Normalherstellungskosten ("Sprengnetter 3.01.5/5")	50,00 €/m ²
Summe Wege, Stellplätze und Müllplatz	22.195,00 €
Alterswertminderung bei GND 50 J. und Alter von 17 entspricht	0,66 Korrekturfaktor
korrigierter Sachwert f. Wege, Stellplätze und Müllplatz	14.648,70 €
Drahtzaunanlage (siehe Lageplan)	105,30 m ²
Normalherstellungskosten ("Sprengnetter 3.01.5/5")	50,00 €/m
Summe Zaunanlage	5.265,00 €
Alterswertminderung bei GND 20 J. und Alter von 17 entspricht	0,15 Korrekturfaktor
korrigierter Sachwert f. Zaunanlage	789,75 €
Summe Sachwert der baulichen Außenanlagen	15.438,45 €

Sachwert der sonstigen Anlagen, Grünanlagen

Grünfläche laut Lageplan	1580,00 m ²
Hausgarten mit bodendeckenden Pflanzen und Sträuchern (3.01.5/12)	28,00 €/m ²
Sachwert der sonstigen Anlagen	44.240,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Im Unterpunkt 4.2.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens wird auf die üblichen Verfahren zur Verkehrswertermittlung eingegangen.

Zur Feststellung der Eignung eines Verfahrens müssen folgende Faktoren berücksichtigt werden.

- die übliche Nutzungsart des Objektes bestimmt maßgeblich das Bewertungsverfahren
 - a) Nutzung als Renditeobjekt => Ertragswertverfahren
 - b) Nutzung als Substanzobjekt (eigene Nutzung) => Sachwertverfahren
- die Verfügbarkeit von Daten zur Erzielung einer guten Marktkonformität
 - a) ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichsobjekten
 - b) Bereitstellung von Richtwerten, Anpassungskoeffizienten, Zinssätzen usw.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Das im Gutachten bewertete Objekt dient vorrangig der Erzielung von Rendite. Es ist davon auszugehen, dass sich der zu erzielende Kaufpreis an den möglichen Vermietungseinnahmen/Gewinnen orientiert. Die erforderlichen Rechengrößen zur Erstellung eines Wertgutachtens durch die Berechnungsmethode des **Ertragswertverfahrens** konnten im Gutachten beigebracht werden. Somit kann das Ergebnis als belastbar angesehen werden.

Zur Ermittlung des Sachwertes wurden die in der Sachwertrichtlinie (SWRL) beschriebenen Methoden angewendet. Die hierzu notwendigen Rechengrößen konnten aus Angaben des örtl. Gutachterausschusses bzw. aus geeigneten Quellen der Fachliteratur abgeleitet werden. Insofern kann das Ergebnis der Wertermittlung durch die Sachwertmethode als Ergebnis in die Betrachtung einbezogen werden.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit	1.112.915,11 €	ermittelt.
Der Sachwert wurde mit	1.268.420,87 €	ermittelt.

4.6.4 Festlegung der relevanten Wertermittlungsmethode

Beim vorliegenden Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, welches erkennbar zur Erzielung von Vermietungsrendite errichtet wurde. Aus diesem Grund wird die **Wertermittlung nach der Ertragswertmethode** verwendet.

4.6.5 Verkehrswert

Der gerundete Verkehrswert beträgt: **1.113.000,00 €**

in Worten: **Einmillioneinhundertdreizehntausend Euro**

Die Schätzung des Verkehrswertes erfolgt zum Wertermittlungsstichtag 01.11.2014

Cottbus, den 15.11.2014

Dipl. Ing. (FH) Henry Menzel

4.6.6 Haftung und Urheberrechte

Alle Rechte am vorliegenden Gutachten sind dem Gutachter vorbehalten. Urheberschutz. Das Gutachten wurde für den Auftraggeber und für den vom Auftraggeber bezeichneten Verwendungszweck erstellt. Jegliche Weitergabe an andere Personen, Vervielfältigung oder sonstige Verwendung ist nur mit einer schriftlichen Genehmigung des Erstellers gestattet.

Der Gutachter als Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Gutachter als Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, sowie in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigen verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung, des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszweckes von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von Ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt wurden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 150000,00€ begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Strassenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbilder u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

ImmoWertV

Immobilienwertvermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

SW-RL

Sachwertrichtlinie vom 05. September 2012

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie vom 20. März 2014

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinien

BauGB

Baugesetzbuch vom 11. Juni 2013

LBO Brandenburg

Landesbauordnung Brandenburg vom 29. Nov. 2010

WoFIV

Wohnflächenverordnung vom 25. Nov. 2003

DIN 283

Berechnung von Flächen und Nutzflächen

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO

Baunutzungsverordnung vom 22. April 1993

EnEV

Energieeinsparverordnung 2014

BetrKV

Betriebskostenverordnung von 02. Mai 2012

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

IVD-Städtereport

Städtereport zum 01.10.2010

Marktbericht CB 2013

Grundstücksmarktbericht Cottbus 2013

Mietspiegel 2011

qualifizierter Mietspiegel der Stadt Cottbus 2011

Bodenrichtwertkarte Cottbus

Bodenrichtwerte Cottbus 2013

Sprengnetter Marktdaten

Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen

Wertermittlung

Bernhard Metzger, Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken mit Onlinehilfen 2013

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Onlinehilfen

Bernhard Metzger, Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken mit Onlinehilfen 2013

WEKA-Immobilienbewertung

Klaus Bernhard, Gablenz, Immobilienbewertung leicht gemacht, 2014

Stadtplan Cottbus

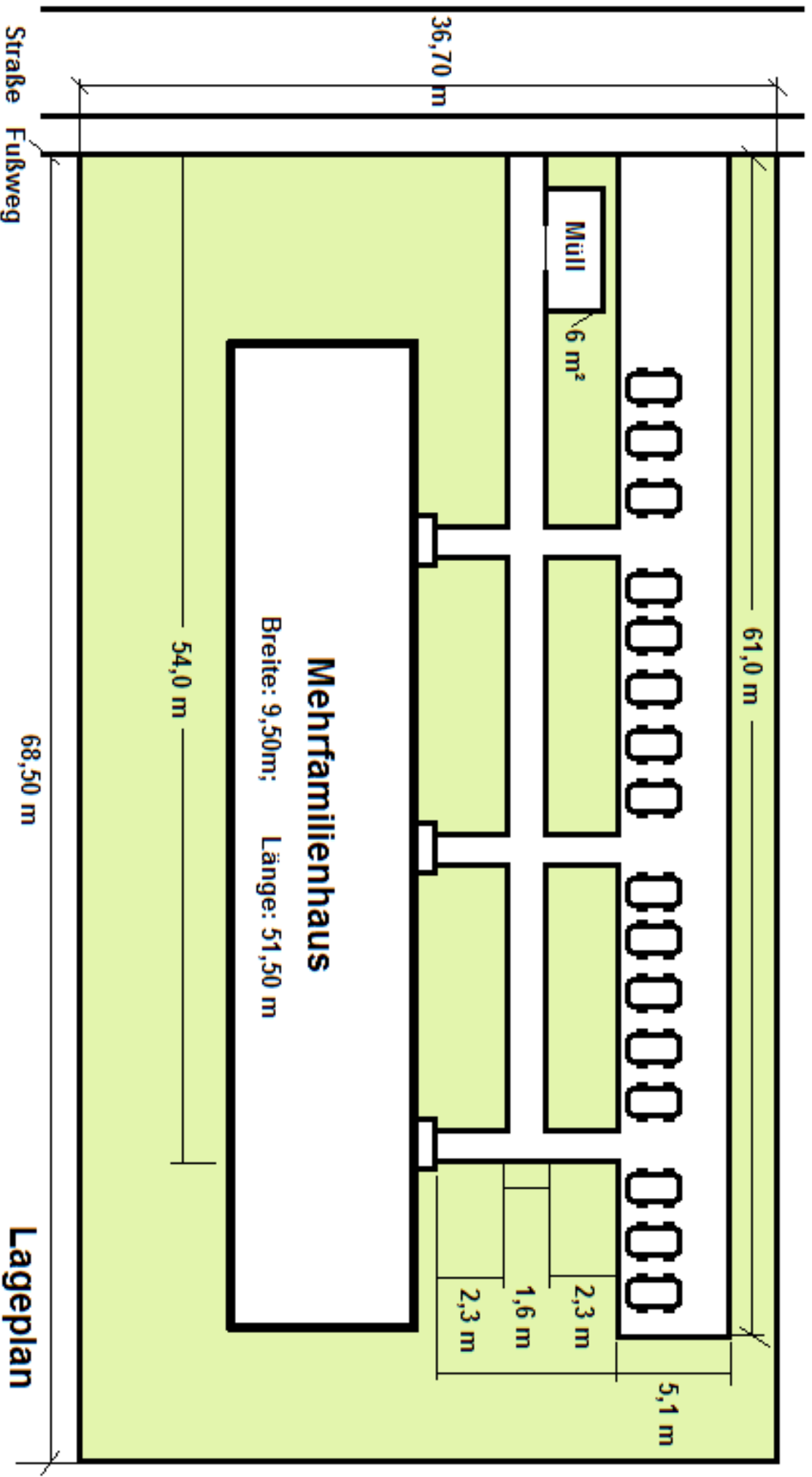
Anlage 6.1 Stadtplan kann aus markenrechtlichen Gründen nicht dargestellt werden

Straßenkarte Cottbus und Umgebung

Anlage 6.2 Straßenkarte kann aus markenrechtlichen Gründen nicht dargestellt werden

Objektfotos

Anlage 6.6 werden auf Wunsch des Auftraggebers nicht veröffentlicht



61,0 m

000 000000 000000 0000

Müll 6 m²

Mehrfamilienhaus

Breite: 9,50m; Länge: 51,50 m

54,0 m

36,70 m

Straße Fußweg

68,50 m

Lageplan

5,1 m

2,3 m

1,6 m

2,3 m

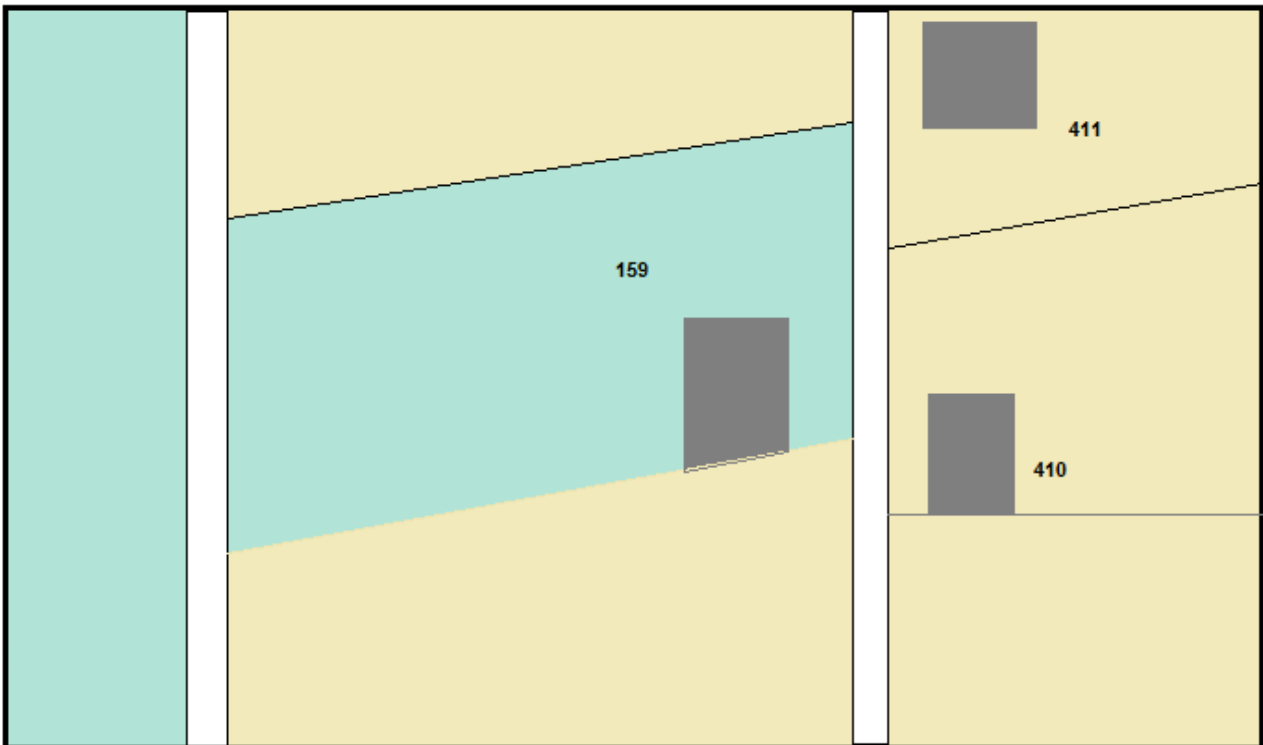
Ein Beispiel einer Flurkarte

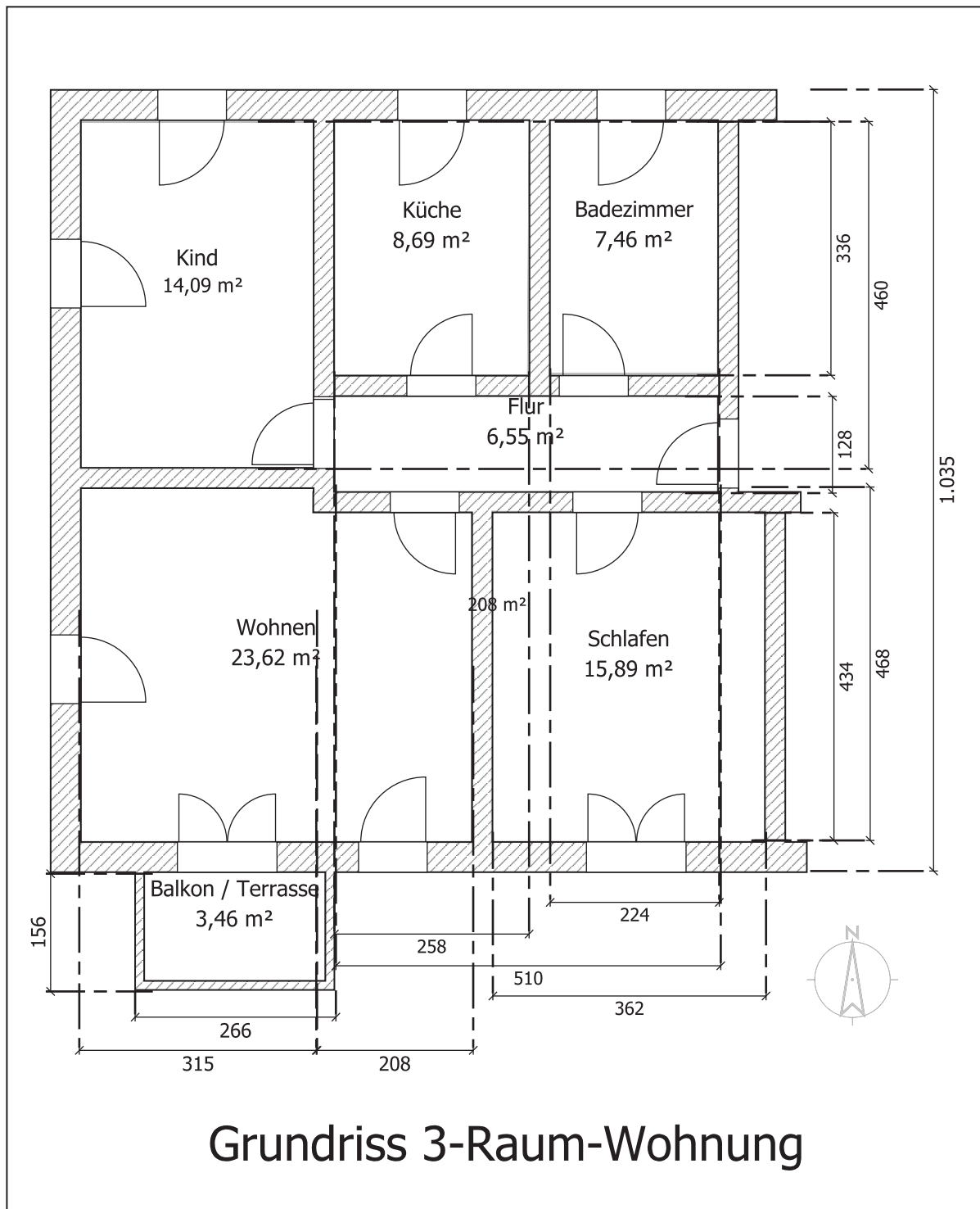
Stadt Musterstadt
Katasterbehörde

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 24.10.2014

Flurstück: 159
Blatt: 1729
Gemarkung: Musterstadtteil
Gemeinde: Musterstadt
Kreis: Musterstadt





Grundriss 3-Raum-Wohnung