



MAINHOUSE
I M M O B I L I E N
W I R V E R M I T T E L N L E B E N S R A U M



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
für das mit einem Mehrfamilienhaus (Doppelhaus) bebaute Grundstück in
Erlenweg XX, 79115 Freiburg im Breisgau

Auftraggeber:	XXXXXXX XXXXXXX Eigentümer jeweils ½
Wertermittlungsstichtag:	19.05.2017
Qualitätsstichtag:	19.05.2017
Verkehrswert unbelastet:	480.000,00
Wohnungsrecht:	rd. 58.000,00
Verkehrswert belastet:	422.000,00

SACHVERSTÄNDIGER:

Qiam, Khiamuddin

Dipl. Betriebswirt VWA

Student an der DIA – Sachverständigenwesen für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken (SVXXXXXX)

Wilhelm-Leuschner-Straße 22, 64546 Mörfelden-Walldorf
Tel. 06105 9479256 / 06105 4554900 / Fax 06105 4554901
E-Mail: info@mainhouse-immobilien.de / www.mainhouse-immobilien.de

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINE ANGABEN	1
1.1 Auftrag	1
1.1.1 Bewertungszweck	1
1.2 Definition Verkehrswert (Marktwert)	1
1.3 Ortsbesichtigung und Teilnehmer	1
1.4 Bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen	1
1.5 Grundbuchdaten	2
2 LAGE	2
2.1 Lagemerkmale	2
2.1.1 Makrolage	2
2.1.2 Demographische und wirtschaftliche Entwicklung	3
2.2 Mikrolage	4
2.2.1 Verkehrslage	5
2.2.2 Infrastruktur	5
2.2.3 Freizeitmöglichkeiten	5
2.3 Immobilienmarkt	5
2.4 Grundstück	6
2.4.1 Grundstücksbeschreibung	6
2.4.2 Bodenbeschaffenheit	6
2.4.3 Erschließung	6
2.4.4 Baurechtliche Situation	7
2.4.5 Baulasten	7
2.4.6 Altlasten	7
2.4.7 Denkmalschutz	7
3 GEBÄUDEBESCHREIBUNG	7
3.1 Vorbemerkung	7
3.2 Doppelhaushälfte – Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten	8
3.2.1 Konstruktive Merkmale	8
3.2.2 Wesentliche Ausstattungsmerkmale	9
3.2.3 Energetische Eigenschaften	10
3.3 PKW Garage	11
3.3.1 Konstruktive Merkmale	11
3.3.2 Allgemeinbeurteilung	11

4 WERTERMITTLUNG	11
4.1 Allgemeines	11
4.1.1 Eignung des Wertermittlungsverfahren	12
4.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren	12
4.1.2.1 Bodenwertermittlungsverfahren	12
4.1.2.2 Vergleichswertverfahren	12
4.1.2.3 Ertragswertverfahren	12
4.1.2.4 Sachwertverfahren	12
4.1.2.5 Begründung	12
4.2 Flächen und Stellplatz	13
4.2.1 Vorbemerkung	13
4.2.2 Bruttogrundfläche	13
4.2.3 Überbaute Grundfläche	13
4.2.4 Geschossfläche	13
4.2.5 Wohn- und Nutzfläche	14
4.2.6 PKW Garage	14
4.2.7 Zusammenfassung	14
4.3 Bodenwert	14
4.3.1 Vorhandene Bebauung	14
4.3.2 Maß der baulichen Nutzung	14
4.3.3 Bodenrichtwert	15
4.3.4 Bodenwertermittlung	15
5 SACHWERT	16
5.1 Sachwertverfahren / NHK 2010 / Baupreisindex	16
5.1.1 Gebäudestandard und Korrekturfaktoren	16
5.1.2 Pauschaler Wertansatz PKW Garage	16
5.1.3 Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND)	16
5.1.4 Alterswertminderung	17
5.1.4.1 Baujahr / Baualter / modifizierte Restnutzungsdauer	17
5.1.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)	19
5.1.6 Außenanlagen	19
5.1.7 Zeitwert der baulichen Anlagen	19
5.1.8 Sachwertermittlung	21
	21

6 ERTRAGSWERT

6.1 Vorbemerkung	21
6.2 Ertragswertverfahren	21
6.2.1 Rohertrag	21
6.2.2 Bewirtschaftungskosten	21
6.2.3 Liegenschaftszins (Kapitalisierungszins) und Barwertfaktor	22
6.2.4 Rohertragsermittlung	22
6.2.5 Ermittlung der jährlichen Bewirtschaftungskosten	24
6.2.6 Ertragswertermittlung	25

7 WOHNUNGSRECHT

7.1 Wohnrecht	25
7.1.1 Vorbemerkung	26
7.1.2 Wert des unentgeltlichen Wohnungsrechts für die berechtigte Person	26
7.1.3 Wert des unentgeltlichen Wohnungsrechts an einer Wohnung des belasteten Grundstücks Mehrfamilienhaus	27
7.1.4 Verkehrswert (Marktwert)	27

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Flächenberechnung

Anlage 2: Ansichtspläne und Grundrisse

Anlage 3: Bauabnahmebescheinigung

Anlage 4: Lageplan

Anlage 5: Bodenrichtwertkarte

Anlage 6: Energieausweis

Anlage 7: Mietspiegel 2017 - 2018

Anlage 8: Bilder

Literatur und Quellenverzeichnis

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag

Beauftragt ist die Verkehrswertermittlung im Rahmen der internen Vermögensanalyse zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2017, Qualitätsstichtag 19.05.2017. Das Bewertungsgrundstück ist das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in Erlenweg XX, Stadtteil Haslach, 79115 Freiburg im Breisgau.

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch von Freiburg, Blatt XXXX und besteht aus dem Eigentum an dem 566 m² großen Flurstück XXXX der Gemarkung Freiburg. In Abteilung II ist ein lebenslanges Wohnrecht als Belastung eingetragen.

1.2 Definition Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert eines Grundstücks entspricht dem Marktwert und wird nach § 194 BauGB 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre¹.

1.3 Ortbesichtigung und Teilnehmer

Die Objektbesichtigung hat am 19.05.2017 stattgefunden. Folgende Personen haben an der Besichtigung teilgenommen.

- Herr XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Herr XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Sachverständiger Herr Qiam, Khiamuddin (Student: Diplom- Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten)

1.4 Bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen nachfolgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

Unterlagen und Informationen die zur Verfügung gestellt worden:	Folgende Informationen wurden vom Sachverständigen zusätzlich beschafft:
<ul style="list-style-type: none">- Grundbuch- Grundrisspläne, Ansichtspläne- Liegenschaftskarte- Lageplan- Rohbauabnahmebescheinigung von 22. Mai 1956 Stadt Freiburg Baupolizei- Flächenberechnung- Energieausweis- Immobilienmarktbericht 2016 Stadt Freiburg- Mietspiegel 2017-2018 Freiburg	<ul style="list-style-type: none">- Bodenrichtwerte zum 31.12.2016 über das Geodatenauskunft FreiGIS der Stadt Freiburg zum 28.06.2017.- Auskunft zum Bebauungsplan über Geodatenauskunft FreiGIS der Stadt Freiburg- Recherchen zu Marktwerten, Kaufpreisen und zur aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt- Datenerfassungsbogen und Fotodokumentation

¹ § 194 BauGB, Baugesetzbuch, 48.Auflage 5018, 2016

1.5 Grundbuchdaten

Grundbuch:	Amtsgericht Freiburg im Breisgau Grundbuch-Blatt XXXX Auszug vom 19.05.2017
Bestandsverzeichnis:	Flurstück-Nr.: XXXXX Erlenweg XX 79115 Freiburg Grundstücksgröße 566 m ²
Abteilung I:	Eigentümer Herr XXXXXXXX Herr XXXXXXXX je zu Hälfte
Abteilung II:	Lasten und Beschränkungen Wohnrecht (mietzinsfrei) für die Wohnung im Erdgeschoss zugunsten Frau XXXX, geb. am 01.04.1941. Die Betriebskosten trägt die Berechtigte.
Abteilung III:	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden keine Eintragungen

Es wird unterstellt, dass die während der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Objektunterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt und die behördlichen Auflagen erfüllt sind und zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch erfolgten.

2 LAGE

2.1 Lagemerkmale

Stand	31.12.2015
Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Freiburg im Breisgau
Regierungsbezirk	Freiburg
Gemeindetyp	Stadtkreis
Postleitzahl	79098
Fläche	153,06 km ²
Einwohner	224.079
Männlich	107.913
Weiblich	118.480
je km ²	1.479

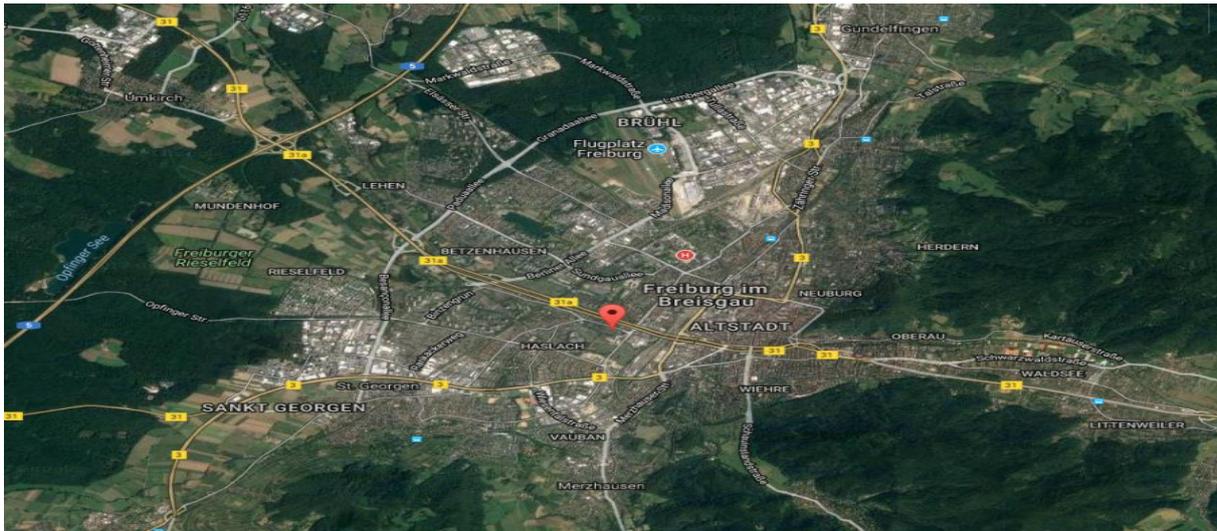
Tabelle 1: Bevölkerung und Wohnen²

2.1.1 Makrolage

Freiburg im Breisgau ist eine kreisfreie Großstadt in Baden-Württemberg. Von 1945 bis zur Gründung des Landes Baden-Württemberg am 25. April 1952 war Freiburg im Breisgau die Landeshauptstadt des Landes Baden. Die südlichste Großstadt Deutschlands ist Sitz des Regierungspräsidiums Freiburg sowie des Regionalverbands Südlicher Oberrhein und des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald. Sie wird

² <http://www.freiburg.de/pb/,Lde/207904.html>

von diesem Landkreis fast völlig umschlossen, dem sie selbst nicht angehört. Als kreisfreie Stadt bildet Freiburg einen Stadtkreis und liegt im Südwesten Baden-Württembergs am südöstlichen Rand des Oberrheingrabens und am westlichen Fuße des Schwarzwaldes. Die nächstgelegenen Großstädte sind Mülhausen im Elsass, etwa 46 Kilometer Luftlinie südwestlich, Basel etwa 51 Kilometer südlich, Straßburg etwa 66 Kilometer nördlich, Zürich etwa 85 Kilometer südöstlich, Karlsruhe etwa 120 Kilometer nördlich sowie Stuttgart etwa 133 Kilometer nordöstlich von Freiburg. Die Ausdehnung der Stadt in Nord-südlicher Richtung beträgt 18,6 Kilometer, in ostwestlicher Richtung 20 Kilometer. Von der Gemarkungsgrenze sind es bis zur Grenze nach Frankreich 3 Kilometer, bis zur Grenze mit der Schweiz 42 Kilometer³.



2.1.2 Demographische und wirtschaftliche Entwicklung

Gemäß § 3 Abs. 2 der ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Hierzu gehören unter anderem auch die demographischen Entwicklungen des Gebiets, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet.

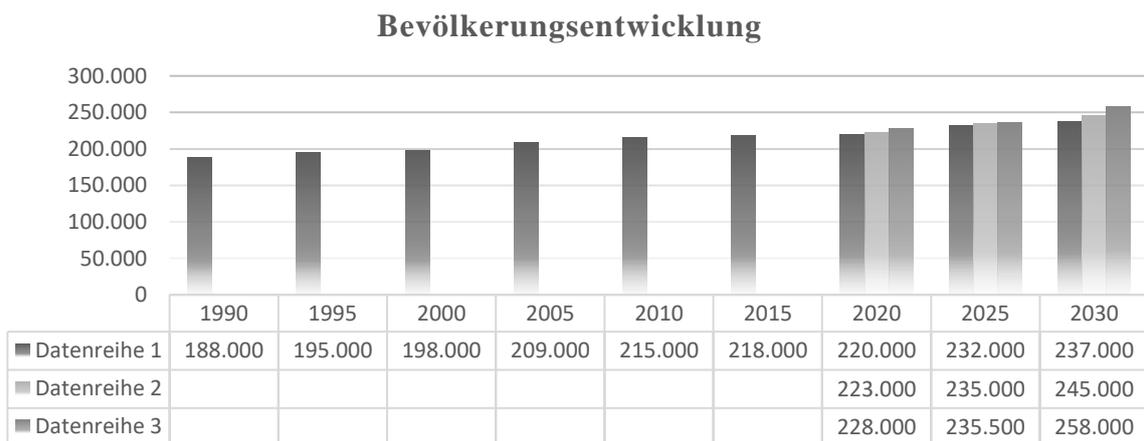


Abbildung 1: Kleinräumige Bevölkerungsvorausrechnung u. Haushaltsvorausrechnung für Freiburg 2014 bis 2030⁴.

³ https://de.wikipedia.org/wiki/Freiburg_im_Breisgau

⁴ http://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E-1584793809/767184/statistik_veroeffentlichungen_Prognose_14_30-NIEDRIG.pdf

Gemäß den statistischen Prognosen des Amtes für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg im Breisgau wird die Bevölkerung der Stadt bis zum Jahre 2030 in der mittleren Prognosevariante auf 245.062, in der unteren Prognosevariante auf 236.898 Personen und in der oberen Prognosevariante auf 258.133 Personen anwachsen. Der Wirtschaftsstandort im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald zeichnet sich insbesondere durch die gute Lage an der Grenze zur Schweiz und Frankreich aus. Der Fremdenverkehr, insbesondere durch die Thermalquellen in Bad Krozingen und Badenweiler, und der Weinbau in der Rheinebene sind wichtige Wirtschaftszweige für den Landkreis.

Laut Statistiken der Bundesagentur für Arbeit sind die Arbeitslosenzahlen in Freiburg insgesamt gleichgeblieben. Innerhalb der Quartale sind leichte Schwankungen zu verzeichnen, diese sind insbesondere saisonbedingt in den Winterquartalen zu erkennen.

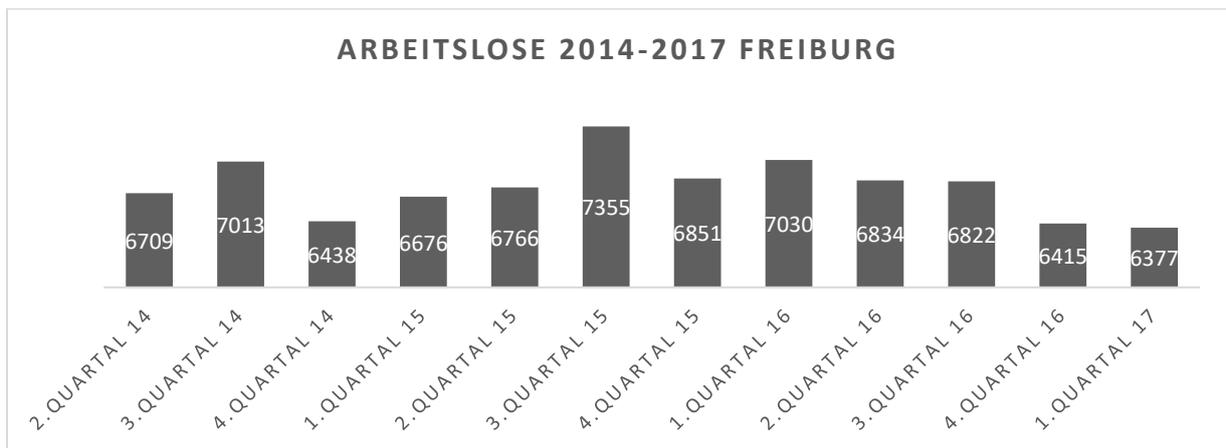
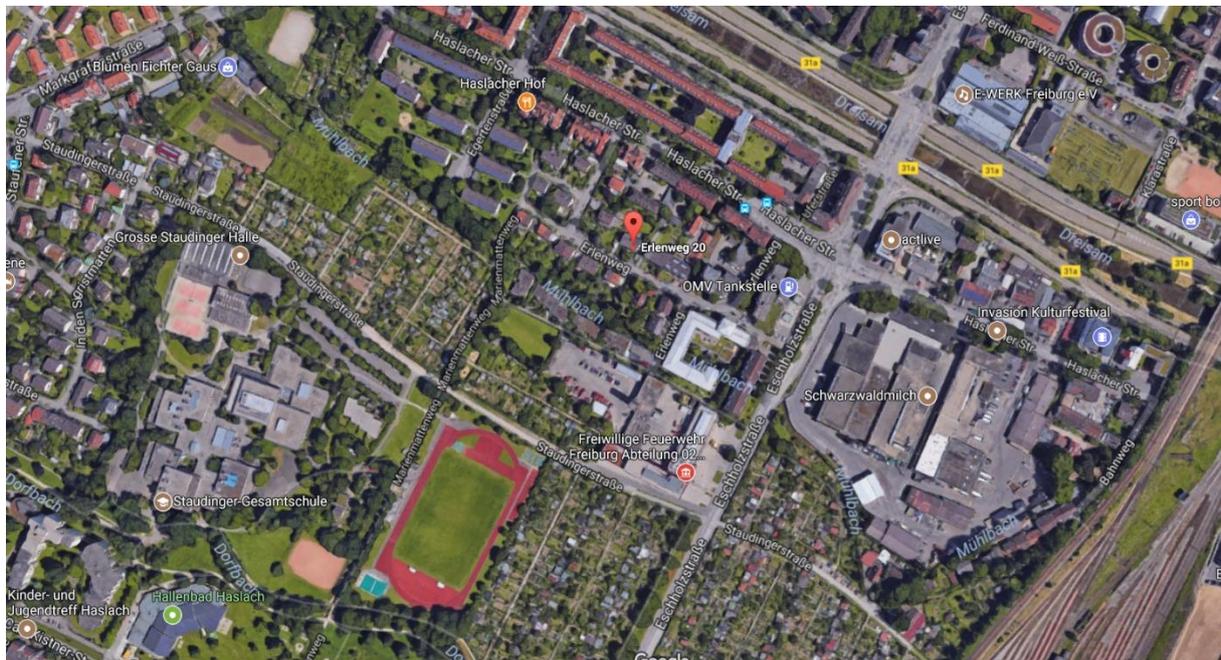


Abbildung 2: Datenquelle Arbeitsmarkt im Überblick – Arbeitsagentur⁵.

2.2 Mikrolage



⁵ <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur/Baden-Wuerttemberg/Freiburg-im-Breisgau-Stadt-Nav.html>

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Stadtteil Haslach an der Straße „Erlenweg“, parallel zur Haslacher Straße an der Kreuzung Eschholzstraße. Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäuser und Doppelhaushälften. Im Norden wird Haslach von dem Fluss „Dreisam“ gegenüber dem Nachbarstadtteil Stühlinger begrenzt, östlich durch die Rheintal-Bahnlinie (Kahrlsruhe-Basel) gegenüber dem Stadtteil Wiehre und westlich durch die Güterbahnlinie und Opfinger Straße gegenüber Weingarten sowie durch die Besanconallee und südlich durch die Guildordallee und die Wiesentalstraße gegenüber dem Nachbarstadtteil Sankt Georgen⁶. In der unmittelbaren Nachbarschaft sind fußläufig zu erreichen: Apotheke, Ärzte, Restaurant, Friseur und Einkaufsmöglichkeiten aller Güter des täglichen Bedarfs.

2.2.1 Verkehrslage

Die Innenstadt (Zentrum) sowie der Hauptbahnhof sind ca. 1,2 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt, wo stündlich ICE/IC/EC und InterRegios aus allen Teilen Deutschlands eintreffen. Die Autobahnanbindung A5 ist circa 5 km entfernt. Der nächst gelegene Flughafen befindet sich in Basel/Mulhouse und Straßburg jeweils circa 60 km entfernt.

2.2.2 Infrastruktur

Alle Einrichtungen einer öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in Freiburg gegeben. Kindergärten, Grund-, Haupt-, Real-, Gymnasien und weiterführende Schulen sowie Universitäten und Fachhochschulen sind vor Ort.

2.2.3 Freizeitmöglichkeiten

Die örtlichen Vereine offerieren ein umfangreiches Angebot an kulturellen und sportlichen Aktivitäten. Sportplätze, Tennishallen, Badeseen und Schwimmbäder sind in geringer Entfernung zu erreichen.

Die Mikrolage des zu bewertenden Grundstücks ist in Verbindung mit der Nachbarbebauung und der zentralen Wohnlage als mittlere Wohnlage einzustufen.

2.3 Immobilienmarkt

Aktuell stagnieren die Verkaufszahlen auf hohem Niveau. Der Markt preisgünstiger Bestandsimmobilien ist beinahe leergefegt, Neubauten können die aktuelle Nachfrage nicht in vollem Umfang bedienen. Auf der Suche nach einer sicheren Geldanlage bietet eine Immobilie nach wie vor noch eine gute Alternative. Auch die unverändert günstigen Finanzierungsmöglichkeiten heizen die regionale sowie die überregionale Nachfrage weiter an. Während die Transaktionen im Vorjahresvergleich weitgehend unverändert blieben, zogen die Preise wegen des fehlenden Angebots in weiten Teilen an. Das gilt besonders für Eigentumswohnungen im Neubau. Für Wohneigentum im Erstverkauf wurde 2016 erstmals über 9.000 €/m² Wohnfläche gezahlt. Im Erstverkauf wurden 430 Kauffälle registriert, allerdings wurden nur bei 6 Kauffällen Werte über 7.000 Euro pro Quadratmeter gezahlt. Mit 2.845 registrierten Verkaufsfällen wurde im Jahr 2016 der höchste Umsatz seit Beginn der Aufzeichnungen 1971 erreicht: Er betrug stolze 1,2 Milliarden Euro. Einen wesentlichen Einfluss auf diesen Umsatz hatten dabei die Verkäufe von Gewerbeimmobilien und Sonderobjekten. Wie in den Vorjahren wird über einen Mangel an Bauplätzen im Geschosswohnungsbau mit und ohne gewerblichen Anteil wie auch für Ein- und Zwei-Familien-Wohnhäuser geklagt. Während die Fallzahlen für Ein-/Zwei-Familienhausgrundstücke im Vergleich zum Vorjahr sanken, war beim Geschosswohnungsbau ein Plus zu verzeichnen. Dies liegt insbesondere an Verkäufen im Neubaugebieten. Die Preise variieren dort stark, je nach Lage der Grundstücke⁷. Der Mietwohnungsmarkt ist insbesondere in den zentrumsnahen Lagen sowie bei preiswerten, familiengerechten Objekten von Angebotsengpässen geprägt. Die stabile Einwohnerentwicklung gewährleistet eine konstante Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. In den guten bis sehr guten Lagen ist abzusehen, dass sich die Mieten und Preise stabil

⁶ [https://de.wikipedia.org/wiki/Haslach_\(Freiburg_im_Breisgau\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Haslach_(Freiburg_im_Breisgau))

⁷ <http://www.freiburg.de/pb/.Lde/1071276.html> (stand 04.07.2017)

bis leicht steigend entwickeln werden. Bei nach wie vor positiver demografischer Entwicklung sind vor allem Immobilien in besseren Lagen und guter Ausstattung gefragt⁸.

2.4 Grundstück

2.4.1 Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück mit der Flurstück-Nr. XXXX ist mit einer Doppelhaushälfte - Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen bebaut. Die Topographie des Grundstücks ist eben und der Schnitt des Grundstücks ist rechteckig. Straßenfront also Grundstücksbreite ist ca. 13 m, die Tiefe beträgt ca. 44 m. Die Gesamtfläche des zu bewertenden Grundstücks ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs mit 566 m² angegeben. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird unterstellt, dass die angegebene Gesamtfläche im Grundbuch mit der im Liegenschaftskataster übereinstimmt.



2.4.2 Bodenbeschaffenheit

Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Boden hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit sowie eventuell vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industriemüll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständiger wurde nicht damit beauftragt eine Bodenuntersuchung oder Untersuchungen hinsichtlich vorhandener Altlasten durchzuführen. Aus den vorliegenden Unterlagen und bei der Ortsbesichtigung ergaben sich insofern keine Anzeichen für bewertungsrelevante Besonderheiten des Baugrundes. Es wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen Boden handelt. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

2.4.3 Erschließung

Das gegenständliche Grundstück ist voll erschlossen. Wasser, Abwasser, Elektrizität und Telekommunikationsleitungen sind vorhanden. Zum Zeitpunkt der Wertermittlung liegen dem Sachverständigen keine Informationen oder Hinweise hinsichtlich offene Erschließungskosten oder Straßenausbauskosten, daher wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück erschließungsbeitragsfrei ist.

⁸ <http://www.freiburg.de/pb/,Lde/1071276.html>

2.4.4 Baurechtliche Situation

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Feuerwache der Stadt Freiburg, Stadtteil Haslach“, rechtskräftig seit dem 26.09.1967. Der Bebauungsplan enthält für das gegenständliche Grundstück folgende, wesentliche Festsetzungen:

Art des Gebiets:	WR	(Reines Wohngebiet)
Geschossflächenzahl GFZ:	0,7	Geschossflächenzahl
Geschosse und Bauweise:	II / O	Anzahl Vollgeschosse / offene Bauweise
Dach:	30°	Dachneigung

2.4.5 Baulasten

Laut Auskunft der zuständigen Behörden sind keine Baulasten für das Grundstück eingetragen.

2.4.6 Altlasten

Laut Auskunft der zuständigen Behörden sind keine Eintragungen im Altlastenverzeichnis vorhanden.

2.4.7 Denkmalschutz

Laut Auskunft der zuständigen Behörden befindet sich das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

3 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 Vorbemerkung

Das Bewertungsgrundstück mit der Flurstück-Nr. XXXX ist mit einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt drei Wohneinheiten in Form einer Doppelhaushälfte bebaut. Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück eine PKW-Garage in Massivbauweise. Ein Doppelhaus im Sinne des § 22 Abs.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden. So können auch Mehrfamilienhäuser oder Bürohäuser baurechtlich ein Doppelhaus bilden.

Dem Sachverständigen lagen keine Unterlagen hinsichtlich Gebäudesubstanz wie zum Beispiel Baubeschreibung vor. Die Objektbeschreibung basiert daher auf den festgestellten Sachverhalten und Feststellungen während der Ortsbesichtigung. Die auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen 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 wertrelevant zu betrachten sind. Weiterhin können aus der Bauweise und Baujahr Rückschlüsse auf die zu vermutende Bauweise gezogen werden.

Die Funktionsfähigkeit von Anlagen, Einrichtungen und technischen Anlagen wurden nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit der Anlagen wird vom Sachverständigen angenommen und unterstellt. Die Wertermittlung beruht auf der zerstörungsfreien und der offensichtlichen Aufnahmen der vorliegenden Sachverhalte. Begutachtungen von pflanzlichen und tierischen Schädlingen und toxischen Baumaterialien sind auftragsgemäß nicht durchgeführt worden.

Bewertet wird der Istzustand zum Wertermittlungstichtag.

3.2 Doppelhaushälfte – Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten

3.2.1 Konstruktive Merkmale

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte – Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und einer PKW-Garage
Baujahr:	1956 – Rohbauabnahmebescheid Baupolizei von 22.05.1956 Freiburg im Breisgau.
Gründungsart:	Streifenfundament (Annahme)
Anzahl der Vollgeschosse:	Zweigeschossig mit ausgebauten Dachgeschoss
Unterkellerung:	Das Gebäude ist vollunterkellert.
Bauweise:	konventionelle Bauweise (Massiv)
Fassade:	Verputzt und gestrichen, unter den Fenstern Ziegelstein-Klinkern an der Nordseite.
Dach:	Satteldach mit Pfanneneindeckung. Zugang zum Dach über eine Außenleiter mit Wandhalterung von der Nordseite.
Grundriss:	<p>Kellergeschoss – drei Zimmer</p> <p>Wasch- und Trockenraum mit Kelleraußentreppe, Heizungsraum, Öltankraum sowie zwei weitere Räume die als Vorrats- oder Abstellraum genutzt werden können.</p> <p>Erdgeschoss – drei Zimmerwohnung</p> <p>Im Erdgeschoss befinden sich drei Zimmern, ein Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia/Terrasse, ein Schlafzimmer, ein Arbeits- oder Kinderzimmer, ein Badezimmer mit großen Fenstern aus Milchglas (Tageslichtbad) und eine Küche (Einbauküche).</p> <p>Obergeschoss – drei Zimmerwohnung</p> <p>Die Wohneinheit im Obergeschoss hat den selben Grundriss wie die Wohnung im Erdgeschoss.</p> <p>Dachgeschoss – zwei Zimmerwohnung</p> <p>Die Wohneinheit im DG hat zwei Zimmern, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Bad mit Fenster und Wanne und ein Abstellraum.</p>
Heizung:	Die Heizung ist eine Ölzentralheizung. Die Wärmeverteilung erfolgt über Heizkörper.
Warmwasser:	zentral über die Heizung
Wasserinstallation:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Außenanlage: **Einfriedung** – der Vorgarten und der Hofbereich sowie die Grünfläche hinterm Haus (Garten) sind eingezäunt.
Befestigungen – die Einfahrt zum Haus und die Gehwege sind geteert.
Grünfläche – der Vorgarten ist gärtnerisch gestaltet, teilweise mit vernachlässigtem Bewuchs. Der Garten hinterm Haus ist als Grünfläche angelegt.

**Instandhaltung/
 Modernisierung:** Das zu bewertende Gebäude wurde im Jahre 1956 erbaut und ist am Wertermittlungsstichtag genutzt und wurde laufend unterhalten. Die Einheiten im EG, OG und DG befinden sich in einem einfachen bauzeitlichen Zustand. Die vorhandenen Ausstattungen sind als nicht zeitgemäß zu kategorisieren. Ein Instandhaltungsrückstau, außer der Alterswertminderung konnte bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

3.2.2 Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Haupteingang: Der Zugang erfolgt vom Erlenweg über den Hofbereich und über eine Außentreppe in die Wohnung im EG. Die Eingangstür ist eine zweiflügelige Aluminiumglastür. Der Eingangsbereich ist mit Fliesen ausgelegt, an der Wand links im Flur ist ein Heizkörper montiert. Die Wand im Flurbereich ist tapeziert. Rechts im Flur befindet sich die Holzterasse zum OG sowie der Zugang zum Keller.

Deckenflächen: Im Treppenhaus – tapeziert
 EG – tapeziert und gestrichen
 OG – tapeziert und gestrichen
 DG – tapeziert

Wandbekleidung: Überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen

Bodenbeläge: **EG:** überwiegend Teppich, teilweise PVC, Fliesen im Bad und Loggia/Terrasse
OG: überwiegend Teppich, teilweise PVC, Fliesen im Bad, Balkonboden mit Gummiabdichtung
DG: Teppich, Fliesen im Bad
KG: Estrich

Fenstern: Überwiegend Holzrahmenfenster mit Doppelverglasung. Fenster im Erd- und Obergeschoss mit Rollläden. Im Dachgeschoss wurden im Zuge der Badmodernisierung auch die Fenster erneuert (Kunststoffrahmenfenster mit Doppelverglasung). Einfache Kellerfenster mit Mäusegitter.

Innentüren: Holztüren

Küchen: **EG:** Einbauküche nicht zeitgemäß, sehr stark abgenutzt, mit Gas-Herd
OG: Einbauküche nicht zeitgemäß sehr stark abgenutzt mit Gas-Herd

DG: Gas-Herd, Kühlschrank und Waschecke

Sanitär:

Badezimmer im EG -Wohnung

Bodenbelag aus Fliesen, die Wände sind im Bad raumhoch gefliest, eine Badewanne ist vorhanden, hängende WC an der Wand, Waschbecken und Spiegelschrank.

Badezimmer im OG – Wohnung

Bodenbelag auf Fliesen, die Wände sind im Bad raumhoch gefliest, hängende WC an der Wand, Stehdusche mit Schiebeelementen aus Milchglas, Waschbecken mit Spiegelschrank.

Badezimmer im DG - Wohnung

Bodenbelag auf Fliesen, die Wände Kniestock gefliest, eine Badewanne ist vorhanden, hängende WC an der Wand, Waschbecken mit Spiegelschrank.

Wärmeverteilung:

Die Wärmeverteilung im Haus erfolgt über die Heizkörper in den Wohnräumen.

Elektroinstallation:

In den Wohnräumen sind die Elektroleitungen unter dem Putz verlegt. Ferner sind ausreichend Schalter und Steckdosen vorhanden. Die Gesamt- Installation ist aus heutiger Sicht technisch überaltert aber funktionsfähig.

Treppen:

Außenbereich in den Wohnbereich EG – Betontreppe mit Betonplatten
Im Haus - von EG zum OG und weiterführend zum DG: Holztreppe
EG zum Keller - Stahlbetontreppe
Keller zum Garten – Außentreppe: Stahlbetontreppe.

Balkone:

EG – Vom Wohnzimmer aus besteht der Zugang zur Loggia/Terrasse. Die Terrasse ist mit Fliesen befestigt.
OG – Vom Wohnzimmer aus besteht der Zugang zum Balkon. Der Boden ist mit einer Abdichtungsmatte befestigt.

Besonderheiten:

Kelleraußentreppe

Bauschäden / Baumängel:

Feuchte Kellerinnenwände mit abfallenden Putz. Die Ursache konnte beim Ortstermin und auch abschließend nicht geklärt werden. Feuchtigkeit in weiteren Räumlichkeiten, insbesondere in den Wohnräumen im EG, OG und DG konnte nicht festgestellt werden.

3.2.3 Energetische Eigenschaften

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) schreibt vor, dass der Eigentümer im Falle eines Verkaufs oder einer Vermietung einen Energieausweis vorlegen muss. Für das zu bewertende Objekt liegt ein Energieausweis vor. Dieser klassifiziert das Objekt in die Endenergiebedarfsstufe H 255,7 kWh/(m²a) im roten Bereich. Diese Stufe steht für energetisch nicht modernisierte Gebäuden. Diese Einstufung ist für die Baujahresklasse ohne energetische Modernisierung typisch. Laut einer Studie des

Immobilienportals „immowelt.de“ in Zusammenarbeit mit der Hochschule Nürtingen-Geislingen⁹, spielt jedoch die Energieeffizienz von Gebäuden bei den Marktteilnehmern in angespannten Marktlagen- wozu auch die Stadt Freiburg zählt- in der die Nachfrage das Angebot übersteigt, eine untergeordnete Bedeutung bei Kaufentscheidungen.

3.3 PKW – Garage

3.3.1 Konstruktive Merkmale

Gebäudeart:	PKW-Garage als Einzelgarage
Baujahr:	1956
Anzahl der Geschosse:	Die Garage ist eingeschossig
Unterkellerung:	Die Garage ist nicht unterkellert
Bauweise:	Wände - Einschalige Außenwände, überwiegend Betonfertigteile.
Dach:	Flachdach

3.3.2 Allgemeine Beurteilung

Bei dem bebauten Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein voll unterkellertes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten in Form einer Doppelhaushälfte im Freiburger Stadtteil Haslach. Das Grundstück hat eine durchschnittliche Größe und die Lage ist für Wohnzwecke als mittlere Lage einzustufen. Das Wohngebäude stammt aus dem Ursprungsjahr 1956, verfügt über 158,22 m² Wohnfläche und drei getrennte Wohneinheiten mit nicht zeitgemäßer Ausstattung. Eine Grundstücks- und Innenbesichtigung wurden ermöglicht. Der Instandhaltungszustand ist äußerlich durchschnittlich. In den Innenräumen befriedigend. Obwohl in der Vergangenheit Modernisierungen stattgefunden haben, ist ein Investitionsbedarf erkennbar. Aufgabe dieses Gutachtens ist es jedoch nicht, die Instandsetzungs- und Umbauinvestitionen zu ermitteln, die notwendig sind, um die Immobilie in einen modernen (marktüblichen) Zustand zu versetzen.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 Allgemeines

Die Wahl des Wertermittlungsverfahren richtet sich nach den Preisbildungsmechanismen des Grundstücksverkehrs entsprechend der Art des Grundstücks, nach den zur Verfügung stehenden, für die Wertermittlung notwendigen Vergleichsdaten sowie nach der wirtschaftlichen und rechtlich zulässigen, künftigen Nutzung des Objekts.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverfahren (ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes,

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

⁹ https://presse.immowelt.de/fileadmin/images/Studien/MMI_2014/Marktmonitor_2014_Gesamtreport.pdf

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 der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen, die Wahl ist zu begründen.

4.1.1 Eignung der Wertermittlungsverfahren

Gemäß § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sollten für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Dabei dient das zweite Verfahren zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

4.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.1.2.1 Bodenwertermittlungsverfahren

Gemäß § 16 Immobilienwertermittlungsverordnung, ist der Wert des Bodens vorrangig im Vergleichswertverfahren anhand von Vergleichsfällen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

4.1.2.2 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert anhand von einer ausreichenden Zahl von Vergleichsfällen und Vergleichspreisen ermittelt. Bei dem zu bewertenden Grundstück kann das Vergleichswertverfahren nicht angewendet werden, da der zuständige Gutachterausschuss zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages nicht über genügend vergleichbare Verkaufsobjekte verfügt.

4.1.2.3 Ertragswertverfahren

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

4.1.2.4 Sachwertverfahren

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.

4.1.2.5 Begründung

Das Bewertungsobjekt ist ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten, daher wird das Ertragswertverfahren in diesem Gutachten verwendet. Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist immer ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Ergebnisunterstützung heranzuziehen, daher wird das Sachwertverfahren als zweites Verfahren zur Überprüfung des Ertragswertverfahrens angewendet.

Nachfolgend wird zuerst der Bodenwert, im zweiten Schritt der Sachwert, im dritten Schritt der Ertragswert und anschließend die Belastung durch das Wohnungsrecht ermittelt.

4.2 Flächen und Stellplatz

4.2.1 Vorbemerkung

Die Grundstücksgröße ist dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs entnommen. Auftragsgemäß wurde kein eigenes Aufmaß durchgeführt. Grundlage der Flächenangaben sind aus den zur Verfügung gestellten Flächenberechnungen des Eigentümers entnommen worden. Alle Flächenangaben wurden anhand vorliegender Planzeichnungen und des Lageplans überschlägig auf Plausibilität geprüft.

Grundstücksgröße gem. Grundbuchauszug	Flurstück-Nr.	Fläche m²
Gebäude- und Freifläche	XXXX	566,00
Gesamtfläche des Grundstücks		566,00

4.2.2 Bruttogrundfläche

Mit Bruttogrundfläche (BGF) wird diejenige Fläche bezeichnet, welche sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes errechnet. Zur BGF gehören alle Flächen von Räumen, die nutzbar sind, also auch ein Keller und Speicher.

Bruttogrundfläche BGF Mehrfamilienhaus	Fläche m²	Fläche m²
Kellergeschoss	80,70	
Bruttogrundfläche unterirdisch BGFU	80,70	80,70
Erdgeschoss	80,70	
Obergeschoss	80,70	
Dachgeschoss	80,70	
Bruttogrundfläche oberirdisch BGFO	242,10	242,10
Bruttogrundfläche insgesamt		322,80
Bruttogrundfläche BGF Gebäude insg. rd.		323,00

4.2.3 Überbaute Grundfläche

Überbaute Grundfläche ÜGF	Fläche m²
Überbaute Grundfläche des Gebäudes	80,70
Hof und Gehwege	ca. 111,00
PKW-Garage	ca. 18,00
Überbaute Grundfläche insg. rd.	210,00

4.2.4 Geschossfläche

Geschossfläche GF Bewertungsobjekt	Fläche m²
Bewertungsobjekt (EG + OG)	161,40
Geschossfläche Bewertungsobjekt insgesamt rd.	161,40

4.2.5 Wohn- und Nutzfläche

Wohn- und Nutzfläche Bewertungsobjekt	Fläche m²
Erdgeschoss – Wohnung	65,70
Obergeschoss – Wohnung	61,50
Dachgeschoss – Wohnung	31,02
Wohn- und Nutzfläche insgesamt	158,22

4.2.6 PKW-Garage

PKW – Garage	Fläche m²
Pkw – Garage	18,00
Pkw – Garage insgesamt	18,00

4.2.7 Zusammenfassung

Mietfläche Bewertungsobjekt	Fläche m²
Wohn- u. Nutzfläche Bewertungsobjekt	158,22
PKW – Garage	18,00
Mietfläche Bewertungsobjekt insgesamt	176,22

4.3 Bodenwert

4.3.1 Vorhandene Bebauung

Auf dem zu bewertenden Grundstück steht ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt drei Wohneinheiten in Form einer Doppelhaushälfte und eine PKW-Garage. Das Gebäude ist unterkellert, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss.

4.3.2 Maße der baulichen Nutzung

Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)	Fläche m²
Überbaute Grundfläche Gebäude (ÜGFG)	80,70
Überbaute Grundfläche PKW-Garage und Außenanlage (ÜGFGA)	ca. 129,00
Überbaute Grundfläche Gesamt	rd. 210,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)	566,00
Grundflächenzahl Gesamt GRZ (ÜGFG ÷ GFG)	0,37
Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)	Fläche m²
Geschossfläche (GF) EG + OG	161,40
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)	566,00
Geschossflächenzahl (GFZ = GF ÷ GFG)	0,29

4.3.3 Bodenrichtwert

Bodenwerte sind laut der ImmoWertV abzuleiten aus Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke oder durch die Heranziehung der vom Gutachterausschuss aus Kauffällen ermittelten Bodenrichtwerte. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den EURO (€) pro Quadratmeter (m²) Grundstücksfläche. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen wie zum Beispiel Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksform und Grundstücksgröße bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswerts nach § 196 BauGB vom Bodenrichtwert.

4.3.4 Bodenwertermittlung

Da im Bewertungsfall nicht genügend Vergleichskaufpreise vorliegen, wird der veröffentlichte Bodenrichtwert des Gutachterausschusses zum Erhebungsstichtag 31.12.2014 für erschlossene, baureife Grundstücke in Höhe von 400 €/m² nachfolgend auf den Wertermittlungsstich angepasst. Für die Anpassung des Bodenrichtwerts nach Art und Maß der baulichen Anlagen sowie weiteren Merkmalen hat der zuständige Gutachterausschuss entsprechende Tabellen der GFZ-Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Diese können hilfsweise nach sachverständiger Würdigung angenommen werden. Bleiben aber die Ergebnisse unplausibel, können die Tabellen nicht verwendet werden. In dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Neue Feuerwache vom 26.09.1967“ ist für das Bewertungsgrundstück eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 vorgegeben. Auf dem Bewertungsgrundstück ist aber eine im Jahre 1956 realisierte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,29 festzustellen. Die Tabelle der GFZ Umrechnungskoeffizienten des zuständigen Gutachterausschusses beinhaltet keine Anpassungskoeffizienten für die realisierte Geschossflächenzahl von 0,29. Daher können die vorgegebenen GFZ Umrechnungskoeffizienten des zuständigen Gutachterschusses nicht für die Anpassung des Bodenrichtwertes verwendet werden.

In dem aktuell veröffentlichten Immobilienmarktbericht 2016 der Stadt Freiburg ist im Abschnitt „5.3 Kauffälle im Berichtszeitraum 01.01. bis 31.12.2016“ vermerkt, dass die Geldumsätze aller Teilmärkte (unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum) gegenüber dem Vorjahr 2015 um 33% gestiegen sind. Vor diesem Hintergrund wird unterstellt, dass der Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, von dem Erhebungsstichtag 31.12.2014 bis zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2017 um mindestens 20 % gestiegen ist. Zudem besteht für den Grundstückseigentümer die Möglichkeit der Erweiterung der baulichen Anlagen, welche sich wertsteigernd auf dem Bodenwert auswirken können. Mithin wird der Bodenrichtwert von 400 €/m² zum Wertermittlungsstichtag um 10 % nach oben korrigiert, so dass für die Ermittlung des Bodenwerts pro m² ein Bodenrichtwert in Höhe von 440 €/m² herangezogen wird.

Der Bodenwert ergibt sich somit:

Bodenwertermittlung	Fläche m²	€/m²	Betrag €
Gebäude- und Freifläche	566,00	440,00	249.040,00
Marktkonformer Bodenwert gerundet			249.000,00

5 SACHWERT

5.1 Sachwertverfahren / NHK 2010 / Baupreisindex

Die Methodik des Sachwertverfahrens ist in den § 21 bis § 23 ImmoWertV verankert. Danach wird der Sachwert aus der Summe des Bodenwerts und der baulichen Anlagen auf dem Grundstück abgeleitet. Der Sachwert der Gebäude und die eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen ist auf der Grundlage der Herstellungskosten unter Berücksichtigung die jeweils individuellen Merkmale in Bezug auf Objektart und Standardstufe sowie Ausstattungsmerkmale pro m²/BGF zu ermitteln. Die Grundlage der Herstellungskosten bildet hierbei die Normalherstellungskosten aus dem Jahre 2010 (NHK 2010). Die Anpassung der Normalherstellungskosten aus dem Jahre 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag geschieht über dem Baupreisindex des statistischen Bundesamtes.

5.1.1 Gebäudestandart und Korrekturfaktoren

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Bewertungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Bewertungsobjekt: Gemäß Anlage 1 Sachwertrichtlinie hinsichtlich das Bewertungsobjekt ausgehend von den vorhandenen Ausstattungsmerkmalen den Gebäudetyp 4.1 und die Standardstufe 3. Hierbei sind 825,00 €/m² BGF inkl. 19% Baunebenkosten als Kostenkennwert für die Herstellung angegeben. Weiterführend ist aus der Tabelle 2 Anlage 2 Sachwertrichtlinie zu entnehmen, dass die Gebäudebeschreibung und Gebäudestandards auf dem Bezugsjahr der Normalherstellungskosten 2010 basiert. Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.

5.1.2 Pauschaler Wertansatz PKW-Garage

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, daher den Marktwert am wahrscheinlichsten zu ermitteln. Der zuständige Gutachterausschuss hat im Berichtsjahr 2016 Verkaufspreise sowie pauschale Wertansätze für Garagen und Stellplätzen veröffentlicht. Die tatsächlichen Verkaufspreise sind stark lageabhängig. In Innenstadtlagen wurden in Fällen von Wiederverkäufen hohe Preise bis zu 17.000 € und in städtischen Randlagen niedrige Preise bis zu 4.000 € pro Einzel- und Reihengaragen bezahlt. Der Durchschnittswert für den Wiederverkauf lag bei 9.000 €. Die dargestellten Verkaufspreise beruhen auf den Zeitraum 01.01.2016 bis Mitte Januar 2017. Nach sachverständiger Würdigung kann davon ausgegangen werden, dass die Preisentwicklung in der Innenstadtlage „Haslach“, in dem sich das zu bewertende Grundstück samt baulichen Anlagen befindet, einer positiven Entwicklung unterliegt. Daher wird für die PKW-Garage ein pauschaler Wertansatz in Höhe von 10.000 € zugrunde gelegt.

5.1.3 Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND)

Grundlage der Ermittlung der Restnutzungsdauer ist die Feststellung der Gesamtnutzungsdauer. Aus Anlage 3 - Sachwertrichtlinie wird die Nutzungsdauer eines Gebäudes als Gesamtnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Einteilung in unterschiedlichen Standardstufen ermittelt. 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. Bei dem zu bewertenden Objekt erfolgte eine systemkonforme Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie Anlage 4 unter Berücksichtigung des getätigten Modernisierungsgrades.

5.1.4 Alterswertminderung

Die Altersminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6, Satz 1 der ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

5.1.4.1 Baujahr / Baualter / modifizierte Restnutzungsdauer

In den NHK 2010 sind Mehrfamilienhäuser mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (+/- 10 Jahre) angegeben. Aufgrund der Bauweise und bausubstanzielle Eigenschaft des Gebäudes (Massiv) wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

Bei Modernisierungen oder Instandhaltungsrückstände wie zum Beispiel Baumängel müssen bei der Berechnung der Alterswertminderung Besonderheiten berücksichtigt werden. Nachfolgend werden die Besonderheiten beschrieben, die in derartigen Fällen zu berücksichtigen sind:

Das zu bewertende Objekt wurde im Jahre 1956 errichtet und laut Aussage der Eigentümer zwischenzeitlich instandgehalten. Die nachfolgend unternommenen Modernisierungsmaßnahmen beruhen auf Aussagen der Eigentümer und in Augenscheinnahme des Sachverständigen. Dem Sachverständigen lagen keine Unterlagen oder Rechnungen vor. Daher wird auf die Aussagen der Eigentümer und auf die Augenscheinnahme durch den Sachverständigen beim Ortstermin Bezug genommen und die unternommenen Modernisierungsmaßnahmen unterstellt.

- Verbesserung der Grundrissgestaltung im DG inkl. Fenster
- Modernisierung alle Bäder EG, OG, DG
- Verlegung einer Gasleitung
- Erneuerung der Elektroinstallationen
- Erneuerung der Heizungsanlage sowie einige Heizkörper

Die Investition in eine Modernisierung bewirkt, dass die Qualität des Gebäudes erheblich verbessert wird. Sie ist mit der Qualität eines Hauses vergleichbar, das wesentlich jünger ist. Dies muss mit einer Modifizierung der Restnutzungsdauer berücksichtigt werden.

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäuden unter Berücksichtigung von Modernisierungen (SW-RL Anl.4)

Modernisierungselemente	max. Punkte	tats. Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster u. Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlagen	2	1
Wärmedämmung der Außenanlagen	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung Innen z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe	20	6

Modernisierungsgrad	Punkte	Vergeben
nicht modernisiert	0 bis 1	0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 4	0
mittlerer Modernisierungsgrad	5 bis 8	6
überwiegend modernisiert	9 bis 13	0
umfassend modernisiert	14 bis 18	0

6 Punkte ergeben nach Tabelle den Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“.

Tabelle zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer				
$a \times \frac{100}{\text{GND}} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \frac{\text{GND}}{100}$				
Modernisierungsgrad	A	b	c	Ab einem relativen Alter (%)
1	0,0125	2,625	152,50	60
2	0,0108	2,276	138,78	53
3	0,0090	1,926	125,05	47
4	0,0073	1,577	111,33	40
5	0,0067	1,458	108,50	35
6	0,0062	1,339	105,67	30
7	0,0056	1,219	102,83	25
8	0,0050	1,100	100,00	20
9	0,0047	1,027	99,06	19
10	0,0043	0,954	98,11	18
11	0,0040	0,881	97,17	17
12	0,0036	0,808	96,22	16
13	0,0033	0,735	95,28	15
14	0,0030	0,676	95,06	14
15	0,0028	0,617	94,85	13
16	0,0025	0,558	94,63	12
17	0,0023	0,499	94,42	11
18	0,0020	0,440	94,20	10

Tabelle 2:

https://books.google.de/books?id=7KzcBAAQBAJ&pg=PA151&lpg=PA151&dq=interpolieren+bei+restnutzungsdauer&source=bl&ots=6kNeZ87vOy&sig=tO9o03tXycavJ32Pri7_ebXWs-l&hl=de&sa=X&ved=0ahUKEwiL5v-X9_zUAhXBPFQKHQfgCSUQ6AEIUTA#v=onepage&q=interpolieren%20bei%20restnutzungsdauer&f=false

$0,0062 \times \frac{100}{80} \times 61^2 - 1,339 \times 61 + 105,67 \times \frac{80}{100} = 31,69475 \text{ (rd. 32 Jahre)}$
<p>Das fiktive Alter beträgt daher:</p> <p>80 Jahre (GND) – 32 Jahre (mod. RND) = 48 Jahre fiktives Alter des Bewertungsobjektes</p>

Mit der Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 32 Jahren ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1969 und ein Ende der Gesamtnutzungsdauer im Jahre 2049.

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Ursprungsbaujahr	1956
fiktives Baujahr	1969
Wertermittlungsjahr	2017
Baualter	48 Jahre
mod. Restnutzungsdauer	32 Jahre
Lineare Alterswertminderung $\frac{80 \text{ GND} - 32 \text{ RND}}{80 \text{ GND}} \times 100 = 60$	60 %

5.1.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise Abweichungen von dem normalen baulichen Zustand, besondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete, denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst.

5.1.6 Außenanlagen

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen wie zum Beispiel Ver- und Entsorgungsanlagen, Einfriedungen, Wegebefestigungen und Gartenanlagen¹⁰.

5.1.7 Zeitwert der baulichen Anlagen

Mehrfamilienhaus	
Basisdaten Mehrfamilienhaus	
Jahr der Bewertung	2017
Baujahr	1956
fiktives Baujahr	1969
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Baualter	48 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer (RND)	32 Jahre
Lineare Alterswertminderung	60 %
Bruttogrundfläche (BGF)	323,00 m ²

Korrekturfaktoren und Indexwert

Laut Anlage 1 SW-RL, Tabelle 4. – Bei Mehrfamilienhäuser muss der angegebene Kostenkennwert für das Gebäudetyp 4.1 und Standardstufe 3 anhand von vorgegebenen Korrekturfaktoren angepasst werden.

Korrekturfaktoren für Wohnungsgrößen:

ca. 35 m² WF/WE = 1,10 / ca. 50 m² WF/WE = 1,00 / ca. 135 m² WF/WE = 0,85

Korrekturfaktoren für die Grundrissart

Einspänner = 1,05 / Zweispänner 1,00 / Dreispänner 0,97

¹⁰ SW-RL, Punkt 4.2.

Korrekturfaktor für die Wohnungsgröße ca. 35m ²		
- DG mit 31,02 m ² entspricht ein Anteil von 19,61% der Gesamt Wohnfläche des Hauses		1,10
- EG, OG mit 127,70 m ² entsprechen ein Anteil 80,39 % der Gesamt Wohnfläche des Hauses		1,00
Korrekturfaktor für die Grundrissart (Einspänner)		1,05
Korrekturfaktor für die Ortsgröße		1,00
Baupreisindex II Quartal 2017 ¹¹ (116,4 ÷ 100 = 1,164)		1,164

Kategorisierung nach NHK 2010

NHK Basisjahr		2010
Gebäudetyp	MFH	4.1
Ausstattungsstandard	Standardstufe	3

Ermittlung Gebäudezeitwert MFH Betrag €

Angesetzter Basispreis: Kostenkennwert in €/m ² BGF		825,00
Abschlag: nicht Zeitgemäße Standard u. Ausstattungsmerkmale	15 %	
Korrigierter Kostenkennwert (825,00 € - 15%)		701,25

Korrekturfaktoren

Wohnungsgröße DG (1,10 x 701,25 €/m ² x 0,1961) =	151,27	
Wohnungsgröße EG (1,00 x 701,25 €/m ² x 0,4152) =	291,16	
Wohnungsgröße OG (1,00 x 701,25 €/m ² x 0,3887) =	272,58	
Angepasste Kostenkennwert nach Wohnungsgröße		715,01
Grundriss (1,05 x 715,01 €/m ² = 750,76 €/m ²)	1,05	750,76
Ortsgröße (1,00 x 750,76 €/m ² = 750,76 €/m ²)	1,00	750,76
Baupreisindex (1,164 x 750,76 €/m ² = 873,88 €/m ²)	1,164	873,88
Basispreis (BP) inkl. aller Korrekturfaktoren		873,88

Bruttogrundfläche (BGF in m ²)	323,00	
Normalherstellungskosten (873,88 €/m ² x 323,00 m ²)		282.263,24
PKW-Garage pauschaler Ansatz		10.000,00
Normalherstellungskosten inkl. PKW-Garage		292.263,24
zzgl. Außenanlage (292.263,24 x 5 %)	5 %	14.613,16
Normalherstellungskosten inkl. Außenanlage		306.876,40
abzgl. Alterswertminderung	60 %	184.125,84
Zeitwert Mehrfamilienhaus		122.750,56
Zeitwert Mehrfamilienhaus rd.		123.000,00

¹¹ <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html>

5.1.8 Sachwertermittlung

Gemäß § 14 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Sachwert anhand eines Marktanpassungsfaktors (Sachwertfaktor) an die Lage und an den Grundstücksmarkt anzupassen. Der zuständige Gutachterausschuss GAA hat für den relevanten Grundstücksmarkt Mehrfamilienhäuser keine Marktanpassungsfaktoren für Sachwerte von vergleichbaren Objekten ermittelt. Somit wird der Marktanpassungsfaktor mit 1,00 angesetzt.

Sachwertermittlung	Faktor	Betrag €
Zeitwert Mehrfamilienhaus		123.000,00
zzgl. Bodenwert		249.000,00
<hr/>		
Zeitwert des Bewertungsobjekts		372.000,00
Marktanpassungsfaktor	1,00	
vorläufiger Sachwert (372.000,00 x 1,00)		372.000,00
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0,00
<hr/>		
vorläufiger nicht mit Wohnrecht belastete Sachwert		372.000,00

6 ERTRAGSWERT

6.1 Vorbemerkung

Das zu bewertende Objekt ist zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vermietet. Gemäß § 18 ImmoWertV ist für die Ermittlung des jährlichen Rohertrages die marktüblich erzielbare Miete zugrunde zu legen.

6.2 Ertragswertverfahren

Die Vorgehensweisen zur Ermittlung des Ertragswertes sind in den § 17 bis § 20 der Immobilienwertermittlungsverordnung festgelegt. Der Ertragswert wird marktüblich aus den Erträgen wie zum Beispiel Mieten und Pachten eines Grundstückes und der baulichen Anlagen abgeleitet. Der Rohertrag ist die Summe aller einzelnen Erträge. Der Reinertrag wird aus dem Rohertrag abzüglich aller Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten) gebildet.

6.2.1 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Gemäß § 18 Abs.2 ImmoWertV ist für die Ermittlung des Rohertrages nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktübliche erzielbaren Mieten zugrunde zu legen¹².

6.2.2 Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 19 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind als Bewirtschaftungskosten, die Kosten anzusetzen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich

¹² EW-RL, Punkt 5. Reinertrag, Rohertrag

entstehen und die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind unter anderem die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

6.2.3 Liegenschaftszins (Kapitalisierungszins) und Barwertfaktor

Liegenschaftszinssätze werden von den zuständigen Gutachterausschüssen auf Grundlage geeigneter Kaufpreise von für die jeweilige Nutzungsart typischen gleichartig bebauten und genutzten Grundstücke und den ihnen entsprechenden Reinerträge unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ermittelt. Somit bildet der Liegenschaftszins im Ertragswertverfahren eine zentrale Rechengröße. In Verbindung mit der Restnutzungsdauer wird über diesen Zinssatz der Barwertfaktor ermittelt. Der Reinertrag aus der Immobilie wird mithilfe dieses Faktors „Vervielfältiger“, bezogen auf den Wertermittlungstichtag, kapitalisiert. Das Ergebnis ist die Ertragskraft des Objektes¹³.

6.2.4 Rothertragsermittlung

Der Rothertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

Rothertrag, Nettokaltmiete und Betriebskosten	
Zusammensetzung der Miete im Wohnungswesen	
Rothertrag = Sämtliche Einnahmen aus dem Grundstück	
Nettokaltmiete	+
-	Umlegbare Betriebskosten
Reinertrag	Nicht umgelegte: - Verwaltungskosten - Instandhaltungskosten - Mietausfallwagnis

Tabelle 3: Skript-Dr. Daniela Schaper, Kurs 41-1.Semster, DIA (Kleiber 2015)

Für die Stadt Freiburg existiert ein qualifizierter Mietspiegel für die Jahre 2017-2018, herausgegeben vom Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen Freiburg. Das Bewertungsobjekt ist ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und mit jeweils EG 65,70 m² / OG 61,50 m² / DG 31,02 m² Wohnfläche. Im Mietspiegel sind Basismieten (BM) je nach Wohnfläche vorgegeben. Die vorgegebenen Basismieten müssen über mehrere Stufen durch Ab- und Zuschläge hinsichtlich Besonderheiten wie zum Beispiel Baualter, Gebäudetyp, die Beschaffenheit, die Art der Wohnung, die Ausstattung und die Wohnlage angepasst und korrigiert werden.

Mietspiegel 2017-2017 Freiburg	Wohnfläche m²	BM €/m²
Wohnungsgröße – EG Wohnung	65,70	7,71
Wohnungsgröße – OG Wohnung	61,50	7,83
Wohnungsgröße – DG Wohnung	31,02	10,56

¹³ EW-RL, Punkt 7. Liegenschaftszinssatz

Mietspiegelkategorien	Werte	Vorgeb. Zu- / Abschläge	Tat.Zu-/Abs.
Baualtersklassen Ursprungsjahr	1949 - 1960	- 10 %	- 10 %
Loggia (mind. 8 m ² groß)		+ 5 %	+ 5 %
Keine Gegensprechanlage mit T.Ö.		- 3 %	- 3 %
Wohnlagenzone Haslach	Haslach	- 7 %	- 7 %
Erreichbarkeit Grünanlage	Park	- 2 %	- 2 %
Erreichbarkeit Arzt	Arzt	+ 2 %	+ 2 %
Summe Zu- / Abschläge		- 15 %	- 15 %
Ermittlung der Netto-Kaltmiete			
EG (7,71 €/m ² - 15 %)			6,55
OG (7,83 €/m ² - 15 %)			6,66
DG (10,56 €/m ² - 15 %)			8,98

Aus den Erhebungen des „geoports“ On-Geo GmbH ergeben sich für den Stadtteil Haslach folgende Mieten.

Angebote (Basis: 47 Angebote)			
Größe	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m²	Streuungsintervall 90%
≤ 30m ²	4 (8,5 %)	13,82 €	10,00 € - 16,11 €
> 30 – 60 m ²	17 (36,20 %)	10,44 €	6,40 € - 17,45 €
> 60 – 90 m ²	16 (34,00 %)	10,40 €	6,44 € - 16,94 €
> 90 – 120 m ²	4 (8,50 %)	11,52 €	7,83 € - 13,54 €
> 120 m ²	6 (12,80 %)	4,82 €	3,80 € - 8,52 €

Nach sachverständiger Würdigung können die Daten sowie die Durchschnittsmieten von On-Geo GmbH nicht für die Ermittlung des Rohertrags verwendet werden, da die angegebenen Mieten auf Basis von Angebot und in geringer Zahl erhoben worden sind. Ferner ist hierbei nicht ersichtlich, nach welchen Ausstattungsmerkmalen wie Baualter, Gebäudetyp, Beschaffenheit und die Art der Wohnung oder Wohnlage die Mieten abgeleitet worden sind. Daher wird für die Ermittlung des jährlichen Rohertrages die ermittelten Nettokaltmieten aus dem qualifizierten Mietspiegel 2017 – 2018 verwendet. Weiterhin ist eine Miete in Höhe von 50,00 € pro Monat für die PKW-Garage anzusetzen.

Marktüblicher Rohertrag MFH	Fläche m²	rd. €/m²	€/Monat	€/Jahr
Wohnung EG	65,70	6,55	430,34	5.164,08
Wohnung OG	61,50	6,66	409,59	4.915,08
Wohnung DG	31,02	8,98	287,56	3.450,72
Zwischensumme Flächenmiete Wohnen	158,22	7,13	1.127,49	
PKW-Garage	1 x	-	50,00	600,00
Marktüblicher Rohertrag MFH			1.177,56	14.129,88
Marktüblicher RoE pro Jahr				rd. 14.129,88

6.2.5 Ermittlung der jährlichen Bewirtschaftungskosten

Der zuständige Gutachterausschuss Freiburg im Breisgau hat in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht 2016 die Bewirtschaftungskosten aus den Modellwerten der Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie entnommen.

Gemäß dem Grundsatz der Modellkonformität werden die Bewirtschaftungskosten für das Bewertungsobjekt aus der Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie entnommen. Die vorgegebenen jährlichen Bewirtschaftungskosten in der Anlage 1 Nr.3 der Ertragswertrichtlinie sind bezogen auf das Basisjahr 2010 und müssen dementsprechend über dem Verbraucherpreisindex des statistischen Bundesamts auf den Wertermittlungsstichtag angepasst werden. Laut Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses müssen für die Anpassung der Bewirtschaftungskosten dieselben Verbraucherpreisindexe herangezogen werden, die auch der Gutachterausschuss in seinen Marktbericht verwendet hat.

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten		Betrag €
Verwaltungskosten		
Verwaltungskosten 335,00 € Anlage 1 Ertragswertrichtlinie		
Verbraucherpreisindex Oktober 2015 (2010 = 100) 106,9		
Verbraucherpreisindex Oktober 2016 (2010 = 100) 107,9		
Verwaltungskosten 2017 = Verwaltungskosten 2015 × $\frac{\text{Index Oktober 2016}}{\text{Index Oktober 2015}}$		
= 335,00 × $\frac{107,9}{106,9}$ = 338,13		rd. 338,00 €
= 37,00 × $\frac{107,9}{106,9}$ = 37,34		rd. 37,00 €
Instandhaltungskosten		
11 pro Quadratmeter pro Wohnfläche		
= 11,00 × $\frac{107,9}{106,9}$ = 11,10 €		rd. 11,00 €
PKW-Garage		
= 83,00 × $\frac{107,9}{106,9}$ = 83,77 €		rd. 84,00 €
Mietausfallwagnis		
2 % des jährlichen Rohertrags RoE		2 %

Bewirtschaftungskosten			Betrag €
Verwaltungskosten	Jährlich in €	Anzahl	Summe
Wohnung	338,00	3	1.014,00
PKW- Garage	37,00	1	37,00

Instandhaltungskosten	Jährlich in €/m²	Fläche	
Je Wohnfläche	11,00	158,22	1.740,42
PKW-Garage pauschal	84,00 x 1	84,00	84,00
<hr/>			
Mietausfall	Jährlich	Rohrertrag	
Mietausfallwagnis	2 %	14.129,88	282,60
zwischen Summe			3.158,02
Bewirtschaftungskosten gesamt rd.			22,35 % rd. 3.158,02

6.2.6 Ertragswertermittlung

Basisdaten MFH			
Jahr der Bewertung	2017		
Modifizierte Restnutzungsdauer (RND)	32 Jahre		
Liegenschaftszins (LSZ)	1,00 %		
Rentenbarwertfaktor	27,27 RBF		
Bodenwert (BW) MFH	272.000,00 €		
<hr/>			
Ertragswertermittlung	Betrag €		
Jahresrohertrag	14.129,88		
Abzgl. Bewirtschaftungskosten rd.	3.158,02		
Reinertrag (RE)	10.971,86		
	BW in €	LSZ in %	
Abzgl. Bodenwertverzinsung (272.000,00 € x 1,00 %)	249.000,00 €	1,00	2.490,00
Gebäudeertragsanteil (GEA)	8.481,86		
	GEA	RBF	
Gebäudeertragswert (8.481,86 € x 27,27)	8.481,86	27,27	231.300,32
zzgl. Bodenwert (BW) MFH	249.000,00		
Vorläufiger Ertragswert MFH	480.300,32		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerk.	0,00		
Ertragswert MFH	480.300,32		
vorläufiger nicht mit Wohnrecht belastete Ertragswert	rd. 480.000,00		

7 WOHNUNGSRECHT

7.1 Wohnrecht

Im vorliegenden Fall ist in Abteilung II des Grundbuches ein lebenslanges Wohnungsrecht für die Wohnung im Erdgeschoss zugunsten XXXXXX, geb. am 01.04.1941 eingetragen. Es ist zwischen den Beteiligten eine Vereinbarung dahingehend getroffen worden, dass die Betriebskosten von der Berechtigten zu tragen sind. Es wird unterstellt, dass die Berechtigten zum Wertermittlungstichtag noch lebt.

7.1.1 Vorbemerkung

Bei der eingetragenen Belastung handelt es sich um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form eines Wohnrechts. Gesetzlich normiert ist das Wohnrecht in den §§ 1090ff BGB. Ein solches Wohn-/Wohnungsrecht gewährt im Unterschied zum Nießbrauch gemäß §§ 1030 eine auf das Wohnen beschränkte Nutzen. Sie erlischt in der Regel mit dem Tode des Berechtigten oder mit dem Ablauf einer vertraglichen Befristung bzw. soweit keine Wiederaufbauverpflichtung (z.B. auf Grund vertraglicher Vereinbarungen oder landesrechtlicher Bestimmungen) besteht, mit der Zerstörung des Gebäudes¹⁴.

Die wirtschaftlichen Einflüsse für die Berechtigte bzw. für das belastete Grundstück müssen nicht deckungsgleich sein. Da Wohn-/ Wohnungsrecht die Nutzung bzw. die Vermietung für Eigentümer bis zum Ablauf des Rechts verhindern, müssen die marktüblich erzielbaren Mieten und Pachten bzw. die Vor- und Nachteile für den Berechtigten und den Eigentümer über den Leibrentenbarwertfaktor des statistischen Bundesamtes in Abhängigkeit der statistischen Lebenserwartung der berechtigten Person kapitalisiert werden. Für den Schutz des Berechtigten vor Mieterhöhung oder Kündigung wird ein Zuschlag von 10 % für angemessen gehalten.

7.1.2 Wert des unentgeltlichen Wohnungsrechts für die berechtigte Person

Es wird der Wert des Wohnrechts in Anlehnung an WertR 2006 als Barwert einer Leibrente für die am 01.04.1941 geborene weibliche Berechtigte wie folgt berechnet:

Bewertung eines unentgeltlichen Wohnrecht			
Basisdaten Wohnrecht MFH			
Verkehrswert			480.000,00
Jahresreinertrag			14.129,88
Liegenschaftszins (LSZ)			1 %
Jährlich erzielbare Miete EG-Wohnung			5.164,08
Geschlecht der berechtigten Person			weiblich
Alter der berechtigten Person in Jahren			76
Statistische Lebenserwartung in Jahren			12
Leibrentenbarwertfaktor (LBF) bei 1%			11,29
Vorteilsberechnung: Wert des Wohnungsrechts für die berechtigte Person			Betrag €
Jährliche Vorteil aus ersparte Miete (JVM)			5.164,08
	JVM in €	Vorteil in %	
Unkündbarkeit/Mietstabilität	5.164,08	10%	516,41
Jährliche Vorteil aus dem Wohnungsrecht			5.680,49
	JVM in €	LBF	
Wert des Wohnungsrechts (JVM x LBF)	5.680,49	11,29	64.132,73
Wert des Wohnungsrechts für die Berechtigte weibliche Person rd.			64.000,00

¹⁴ § 1093, Rn.1, Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, 75.Auflage, 2016

7.1.3 Wert des unentgeltlichen Wohnungsrecht an einer Wohnung des belasteten Grundstücks Mehrfamilienhauser

Belastung: Wert des Wohnrechts für das belastende Grundstück			Betrag €
Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks			480.000,00
	€	LBF	
Entgangene Miete	5.164,08	11,29	58.302,46
Zwischen Summe			421.697,52
Verkehrswert des belasteten Grundstücks rd.			422.000,00

7.1.4 Verkehrswert (Marktwert)

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 194 BauGB nach der Art des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die auf dem Immobilienmarkt überwiegend zur Erzielung von Erträgen (Mietrenditen) dienen, am Ertragswert.

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 480.000,00 EURO ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 372.000,00 EURO ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück mit der Flurstück-Nr. XXXX und Grundbuchblatt XXXX im Erlenweg XX, 79115 Freiburg im Breisgau Stadtteil Haslach wird zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2017 aus dem Ertragswert abgeleitet. Der lastenfreie Ertragswert wird durch das Wert des Wohnungsrechts gemindert.

Ertragswert ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechts	480.000,00 € Vierhundertachtzigtausend EURO
abzgl. Wohnungsrecht	rd. 58.000,00 € Achtundfünfzigtausend EURO
Verkehrswert (Marktwert) belastet	422.000,00 € Vierhundertzweiundzwanzigtausend EURO

Anmerkung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 19.05.2017 besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

64546 Mörfelden-Walldorf, den 18.07.2017

Qiam, Khiamuddin
Dipl. Betriebswirt VWA

Anlage 1

Wohn- und Nutzfläche		Fläche m²
EG	Wohnzimmer	17,63
	Küche	10,23
	Flure	4,42
	Schlafzimmer	13,8
	Bad	4,43
	Kinderzimmer	9,5
	Loggia 11,38 / 2	5,69
	Gesamt	65,7

OG		Fläche m²
	Wohnzimmer	17,63
	Küche	10,23
	Flure	4,42
	Schlafzimmer	13,8
	Bad	4,43
	Kinderzimmer	9,5
	Balkon 3 / 2	1,5
	Gesamt	61,5

DG		Fläche m²
	Flure	4,52
	1.Zimmer link	6,65
	2.Zimmer	10,14
	Küche	3,08
	Abstellraum	2,73
	Bad	2,91
	WC	0,99
	Gesamt	31,02