

Die Novarent GmbH in 90482 Nürnberg, Arzloher Straße 5, erstellt

unter Mitarbeit von

Peter B. Kohlmann

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

folgendes

## Kurzgutachten

über die Ermittlung des Verkehrswertes  
für die Eigentumswohnung

90474 Nürnberg, Spardorfer Weg 35

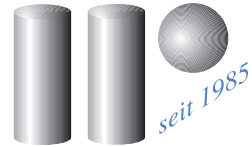


erstellt am 26.11.2016

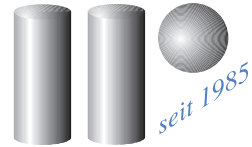
Novarent GmbH  
Arzloher Straße 5  
90482 Nürnberg  
Telefon 0911.89378487  
Telefax 0911.71519225

Postanschrift:  
Postfach 31 02 15  
90202 Nürnberg  
pbk@novarent.org  
www.novarent.org

Geschäftsführer:  
Peter B. Kohlmann  
HRB 8214  
Registergericht Nürnberg



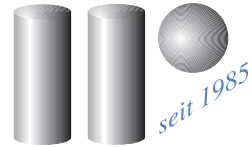
<b>ÜBERSICHTSBLATT</b> .....	<b>4</b>
<b>1 ALLGEMEINE ANGABEN</b> .....	<b>5</b>
1.1 Grundbuchdaten .....	5
1.2 Zweck .....	6
1.3 Ortsbesichtigung/Teilnehmer .....	6
1.4 Unterlagen .....	6
<b>2 BESCHREIBUNG</b> .....	<b>7</b>
<b>3 GRUNDSTÜCK</b> .....	<b>7</b>
3.1 Erschließung .....	7
3.2 Baurechtliche Situation.....	7
3.3 Denkmalschutz .....	7
<b>4 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> .....	<b>7</b>
4.1 Nutzungsart / Vorhandene Bebauung.....	7
4.2 Flächen .....	8
4.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer.....	8
<b>5 GEBÄUDE</b> .....	<b>8</b>
5.1 Allgemeiner Zustand .....	8
5.2 Energetischer Zustand .....	9
5.3 Instandhaltungsrückstand .....	9
5.4 Garagen/Stellplätze .....	9
5.5 Außenanlagen .....	9
<b>6 WERTERMITTLUNG</b> .....	<b>10</b>



6.1	Defintion .....	10
6.2	Wertermittlungsverfahren .....	10
7	<b>BODENWERT</b> .....	<b>11</b>
7.1	Vergleichspreise .....	11
7.2	Bodenrichtwert .....	11
7.3	Marktkonformer Bodenwert .....	11
8	<b>ERTRAGSWERT</b> .....	<b>12</b>
8.1	Rohertrag .....	12
8.2	Bewirtschaftungskosten .....	13
8.3	Liegenschaftszinssatz .....	14
8.4	Ertragswertberechnung .....	14
9	<b>VERKEHRSWERT</b> .....	<b>15</b>
	LITERATUR .....	16
	SCHLUSSBEMERKUNG .....	17

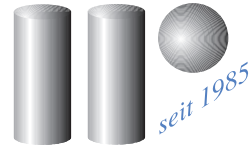


**kurzgutachten.info**  
preiswerte Immo-Wertermittlung



## ÜBERSICHTSBLATT

<b>Objektanschrift:</b>	Spardorfer Weg 35 90474 Nürnberg	
<b>Auftraggeber:</b>	Klaus Eigentümer 90481 Nürnberg Thurner Straße 16a	
<b>Eigentümer:</b>	Klaus Eigentümer 90481 Nürnberg Thurner Straße 16a	
<b>Objektinformationen:</b>	Baujahr:	1961
	Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
	Restnutzungsdauer:	25 Jahre
<b>Grundstück:</b>	Gemarkung:	Gibitzenhof
	Flurstück-Nr.:	466/231
<b>Flächen:</b>	Grundstücksgröße:	3.919 m <sup>2</sup>
	Gesamtwohnfläche:	47 m <sup>2</sup>
	Garagen-/Stellplätze:	0 Stück
<b>Bewertungszweck:</b>	Ermittlung des Verkehrswertes	
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	19. November 2016	
<b>Erstellungsdatum:</b>	26. November 2016	
<b>Wertbestimmendes</b>	Ertragswert	
<b>Kennzahlen</b>	Bodenrichtwert pro m <sup>2</sup> :	550 €
	Bodenwert:	23.500 €
	Jahresrohertrag:	4.512 €
	Verkehrswert je m <sup>2</sup> :	1.383 €
	Liegenschaftszinssatz:	2,75 %
<b>Verkehrswert:</b>	<b>65.000 €</b>	



# 1 ALLGEMEINE ANGABEN

## 1.1 Grundbuchdaten

Bestandsverzeichnis:

**Amtsgericht:** Nürnberg  
**Grundbuch von:** Schweinau  
**Band:** 15  
**Blatt:** 2234  
**Gemarkung:** Schweinau

### Wohnhaus

Grundstücksbezeichnung	FlurstückNr.	Gemarkung	Größe [m <sup>2</sup> ]	Rentierlicher Anteil [v.H.]	Rentierlicher Anteil [m <sup>2</sup> ]
Spardorfer Weg 35, Gebäude-und Freifläche	466/231	Schweinau	3.919,0	100	3.919,0
<b>Größe</b>					<b>3.919 m<sup>2</sup></b>

### Arrondierungsfläche

Grundstücksbezeichnung	FlurstückNr.	Gemarkung	Größe [m <sup>2</sup> ]	Rentierlicher Anteil [v.H.]	Rentierlicher Anteil [m <sup>2</sup> ]
Nähe Sparring, Erholungsfläche	460/84	Schweinau	6.531,0	100	6.531,0
Nähe Sparring, Landwirtschaftsfläche	460/97	Schweinau	429,0	100	429,0
Nähe Sparring, Erholungsfläche	466/514	Schweinau	5.887,0	100	5.887,0
Nähe Sparring, Erholungsfläche	466/515	Schweinau	5.537,0	100	5.537,0
<b>Größe</b>					<b>18.384 m<sup>2</sup></b>

hiervon 1/775stel

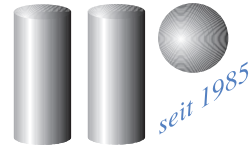
**24 m<sup>2</sup>**

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung keine wertrelevanten Eintragungen.

Abteilung I:

Eigentümer Klaus Eigentümer.



Abteilung II:

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung keine wertrelevanten Eintragungen.

Abteilung III:

Eventuelle Eintragungen sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

## 1.2 Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes.

## 1.3 Ortsbesichtigung/Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung fand am 19. November 2016 statt.

Teilnehmer:

- Klaus Eigentümer (Auftraggeber)
- Peter B. Kohlmann (Sachverständiger, Novarent GmbH).

## 1.4 Unterlagen

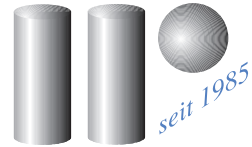
Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber / Eigentümer zur Verfügung gestellt:

- Planunterlagen (unbemaßt)
- Heizkostenabrechnung 2015
- Kaufvertrag vom 19.05.2010

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Gutachter beschafft:

- Lageplan
- Bodenrichtwertauskunft
- Auskunft über Denkmalschutz

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.



## **2 BESCHREIBUNG**

Das Hochhaus steht in einem Wohngebiet im Süden der Stadt Nürnberg. Die Infrastruktur des öffentlichen und individuellen Verkehrs ist sehr gut. Die Bauweise ist massiv und die Ausstattung ist einfach.

## **3 GRUNDSTÜCK**

### **3.1 Erschließung**

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück voll erschlossen ist und sämtliche Erschließungsbeiträge geleistet worden sind.

### **3.2 Baurechtliche Situation**

Das Grundstück befindet sich in einem Wohngebiet

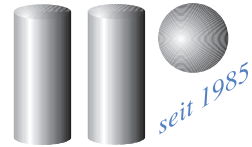
### **3.3 Denkmalschutz**

Das Gebäude steht in einem Ensembleschutzgebiet mit der Bezeichnung „Parkwohnanlage Nürnberg-Schweinau“. Für das Gebäude selbst besteht kein Denkmalschutz. Der Eintrag in die Denkmalliste hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

## **4 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

### **4.1 Nutzungsart / Vorhandene Bebauung**

Das Grundstück ist bebaut mit einem voll unterkellerten Mehrfamilienhaus sowie einem Garagenhof



## 4.2 Flächen

### Flächen, Kubatur und Stellplätze

Grundstücksgröße	3.919 m <sup>2</sup>
Überbaute Grundfläche (aus Plan entnommen)	m <sup>2</sup>
Geschossfläche (aus Plan entnommen)	m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (aus Plan entnommen)	m <sup>2</sup>
Gesamtwohnfläche ca.	47 m <sup>2</sup>
Garagen-/Stellplätze	0 Stück

## 4.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungstichtag bis zu dem erwartenden Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. Die WertR gibt einen Anhaltspunkt über anzunehmende fiktive Gesamtnutzungszeiten, so z.B. Anlage 5 über die technische Lebensdauer (Gesamtnutzungsdauer) von baulichen Anlagen und Bauteilen, Anlage 7 über die technische Lebensdauer (Gesamtnutzungsdauer) von Außenanlagen oder Anlage 8 über die technische Lebensdauer (Gesamtnutzungsdauer) von besonderen Betriebsrichtungen und Geräten. Bei den angegebenen Gesamtnutzungszeiten geht man davon aus, dass die baulichen und sonstigen Anlagen einer ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Nutzung als auch einer wohnungsgemäßen Unterhaltung unterliegen. Man unterscheidet dabei zwischen technischer und der wirtschaftlicher Restnutzungsdauer.

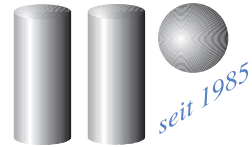
Objektteil	Baujahr	GND	Alter	RND
Wohngebäude	1961	80 Jahre	55 Jahre	25 Jahre
<b>Angesetzte RND für das gesamte Objekt</b>				<b>25 Jahre</b>

## 5 GEBÄUDE

### 5.1 Allgemeiner Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung im 14. Stockwerk macht einen vernachlässigten Gesamteindruck.





## 5.2 Energetischer Zustand

Dem Sachverständigen wurde kein Energieausweis vorgelegt.

## 5.3 Instandhaltungsrückstand

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen sichtbar waren. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadensgutachten erforderlich.

Bei der Besichtigung waren Mängel erkennbar. Für eine nachhaltige Vermietung ist eine Renovierung erforderlich. Hierfür sind folgende Positionen notwendig:

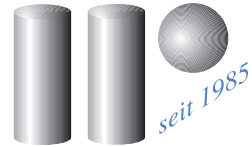
Malerarbeiten	1.800 €
Fliesenarbeiten	3.000 €
Sanitär/Heizung	7.500 €
<b>Instandhaltungsrückstand</b>	<b>11.500 €</b>

## 5.4 Garagen/Stellplätze

Nicht vorhanden.

## 5.5 Außenanlagen

Die Park- und Gehflächen sind gepflastert, der Rest ist großzügig begrünt in Form einer Parkanlage.



## 6 WERTERMITTLUNG

### 6.1 Definition

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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Die Maßgeblichen Vorschriften finden sich in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV).

### 6.2 Wertermittlungsverfahren

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind die 3 klassischen Wertermittlungsverfahren geregelt: Das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren.

#### Das Vergleichswertverfahren §§ 13, 14 ImmoWertV

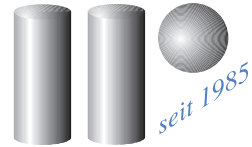
Das Vergleichswertverfahren wird insbesondere bei der Bodenwertermittlung unter Einbeziehung von Vergleichsfaktoren, angewandt. Die Vergleichsfaktoren sind in § 13 ImmoWertV geregelt. Für die Vergleichbarkeit veröffentlichten die Gutachterausschüsse Bodenrichtwerte. Diese bieten eine Hilfestellung bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens, müssen jedoch an die jeweiligen Gegebenheiten angepasst werden.

#### Das Ertragswertverfahren §§ 17-20 ImmoWertV

Das Ertragswertverfahren wird dann angewandt, wenn die erzielbaren Erträge (Mieteinnahmen) der Immobilie von besonderer Bedeutung sind. Das ist insbesondere bei Mehrfamilienhäuser und Gewerbeimmobilien der Fall. Das Ertragswertverfahren ist die finanzmathematische Methode der Immobilienbewertung. Das Ergebnis ergibt sich durch die Erträge (bzw. durch die erzielte Miete), der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz. Der Wert des Bodens ist beim Ertragswertverfahren getrennt von den baulichen Anlagen zu ermitteln. Dies geschieht gewöhnlich mit dem Vergleichswertverfahren oder mit Bodenrichtwerten, wenn diese in geeigneter Form zur Verfügung stehen.

#### Das Sachwertverfahren §§ 21-23 ImmoWertV

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn die erzielbaren Erträge nicht maßgeblich für das Objekt sind. Es steht dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten für das Objekt im Vordergrund. Das ist insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Beim Sachwertverfahren werden die tatsächlichen Herstellungskosten sämtlicher baulicher Anlagen ermittelt und im Rahmen einer Wertminderung wegen Alters an den Wertermittlungstichtag angepasst. Der Wert des Bodens wird, wie auch bei Ertragswertverfahren, getrennt ermittelt. Dies geschieht gewöhnlich mit dem Vergleichswertverfahren oder mit Bodenrichtwerten, wenn diese in geeigneter Form zur Verfügung stehen.



#### Auswahl Wertermittlungsverfahren

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab. Beim Wertermittlungsobjekt steht der erzielbare Ertrag im Vordergrund. Es handelt sich um eine typische Immobilie für das Ertragswertverfahren. Zur Anwendung kommt deshalb das in §§ 17-20 ImmoWertV geregelte Ertragswertverfahren bei der Wertermittlung des baulichen Teils zur Anwendung. Der Bodenwert wird nicht mittels Vergleichswertverfahren bestimmt, da keine oder nicht genügend Vergleichsgrundstücke bekannt sind. Die Bodenwertermittlung erfolgt mittels geeigneter Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

## 7 BODENWERT

### 7.1 Vergleichspreise

Dem Sachverständigen liegen in ausreichender Zahl keine Vergleichspreise vor, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der wertrelevanten Grundstücksmerkmale übereinstimmen. Insofern wird gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

### 7.2 Bodenrichtwert

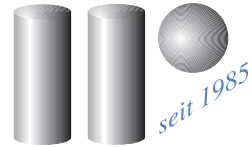
Der Gutachterausschuss der Stadt Nürnberg veröffentlichte zum Stichtag 31.12.2014 für das relevante Richtwertgebiet einen Bodenrichtwert von 550 € pro m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei).

### 7.3 Marktkonformer Bodenwert

Bodenwertermittlung bebautes Grundstück:

<b>Bodenrichtwert:</b>	550,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Stichtag:</b>	31.12.2014

Das Verhältnis von Grundstücksgröße und vorhandener Bebauung ist für das relevante Bodenrichtwertgebiet als marktgängig anzusehen, so dass keine GFZ-Anpassung notwendig ist.



Dies entspricht einem Preis von rund 550 €/m<sup>2</sup>. Die Arrondierungsflächen in Form einer angeschlossenen Parkanlage werden sachverständig mit einem Wert von 300 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

Flurstück-Nr	Fläche	Ansatz	Bodenwert
Wohnhaus 466/231	3.919 m <sup>2</sup>	550 €/m <sup>2</sup>	2.155.450,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>3.919 m<sup>2</sup></b>		<b>2.155.450,00 €</b>

10.000stel Wertanteil (bei Sonder-/Teileigentum) 76,40 16.467,64 €

Arrondierungsfläche (anteilig) 24 m<sup>2</sup> 300 €/m<sup>2</sup> 7.200,00 €

Bodenwert gesamt 23.667,64 €

**Bodenwert rund 23.500,00 €**

## 8 ERTRAGSWERT

### 8.1 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen, Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

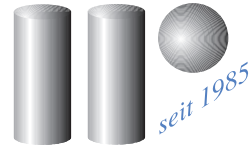
Der Rohertrag ist also die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise nachhaltig erzielbarer Einnahmen. Dazu zählen insbesondere ortsübliche Mieten und Pachten und sonstige Nutzungsentgelte so wie auch besondere Zahlungen. Die Beträge müssen allerdings nachhaltig sein.

Mieteinheit	Fläche/Stck	RoE/Einheit	RoE/Monat	RoE/Jahr
Wohnfläche	47 m <sup>2</sup>	8,00 €	376,00 €	4.512 €
Zwischenergebnis Flächen	47 m <sup>2</sup>		376,00 €	4.512 €
Stellplatz überdacht	0 Stück	0,00 €	0,00 €	0 €
Zwischenergebnis Stellplätze	0 Stück		0,00 €	0 €

**Rohertrag pro Monat 376,00 €**

**Rohertrag pro Jahr 4.512 €**

Objekt:  
Eigentumswohnung  
Spardorfer Weg 35  
90474 Nürnberg



## 8.2 Bewirtschaftungskosten

Die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten ist notwendig, um den Reinertrag des Wertermittlungsobjekts bestimmen zu können. Der Reinertrag ergibt sich durch Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag. Die Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibungen, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig als Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, und als Mietausfallwagnis entstehen. Dabei bleiben durch Umlagen gedeckte Betriebskosten unberücksichtigt. Nicht umlegbare Betriebskosten (Eigentümerkosten) sind in den Instandhaltungskosten enthalten. Die Abschreibung wird durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt. Dabei sind Erfahrungssätze anzusetzen, die unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen.

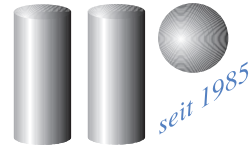
Verwaltungskosten	Fläche/Stk	RoE/Jahr	% RoE	Betrag
Mietfläche	47 m <sup>2</sup>	4.512 €	3,00%	135,36 €
Garagen	0 Stück	0 €	0,00%	0,00 €
<b>Verwaltungskosten</b>		<b>4.512 €</b>		<b>135,36 €</b>

Instandhaltungskosten	Fläche/Stk	RoE/Jahr	Kosten	Betrag
Mietfläche	47 m <sup>2</sup>	4.512 €	14 €/m <sup>2</sup>	658,00 €
Garagen	0 Stück	0 €	0 €/Stk	0,00 €
<b>Instandhaltungskosten</b>		<b>4.512 €</b>		<b>658,00 €</b>

Mietausfallwagnis	Fläche/Stk	RoE/Jahr	% RoE	Betrag
Mietfläche	47 m <sup>2</sup>	4.512 €	3,00%	135,36 €
Garagen	0 Stück	0 €	0,00%	0,00 €
<b>Mietausfallwagnis</b>		<b>4.512 €</b>		<b>135,36 €</b>

Insgesamt stellen sich die Bewirtschaftungskosten wie folgt dar:

Bewirtschaftungskosten	Fläche/Stk	RoE/Jahr	% RoE	Betrag
Mietfläche	47 m <sup>2</sup>	4.512 €	20,58%	929 €
Garagen	0 Stück	0 €	0,00%	0 €
<b>Bewirtschaftungskosten</b>		<b>4.512 €</b>	<b>20,58%</b>	<b>929 €</b>



### 8.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat. Der Gesetzgeber kann den Liegenschaftszins nicht zahlenmäßig bestimmen. Er unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der Grundstücksmarktlage vor Ort und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig. Es ist eine der Aufgaben der Gutachterausschüsse, den Liegenschaftszins zu bestimmen. Kleinste Änderungen am Liegenschaftszins haben eine große Auswirkung auf den Ertragswert. In der Praxis werden deshalb immer die Liegenschaftszinssätze der Gutachterausschüsse (sofern vorhanden) vorrangig verwendet werden.

Der angenommene Liegenschaftszins in Höhe von 2,75 % ist unter Berücksichtigung

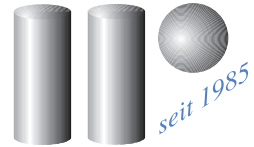
- der Lage des Objektes
- der Qualität des Objektes (solide Bauweise, einfache Ausstattung)
- der Vermietungssituation für derartige Wohnungen

marktkonform und angemessen.

### 8.4 Ertragswertberechnung

#### Ertragswertermittlung

Marktüblicher Jahresrohertrag		4.512 €
Bewirtschaftungskosten		-929 €
<b>Jahresreinertrag</b>		<b>3.583 €</b>
Liegenschaftszinssatz	2,75%	
Bodenwertanteil bebautes Grundstück	23.500 €	
Bodenwertverzinsung		646 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen Anlage</b>		<b>2.937 €</b>
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	25	
Rentenbarwertfaktor (25 Jahre, 2,75 %)	17,9083	
Ertragswert der baulichen Anlage		52.597 €
Bodenwert		23.500 €
Zwischenwert		76.097 €
Instandhaltungsrückstand (siehe Pkt. 5.3)		-11.500 €
Ertragswert		64.597 €
<b>Ertragswert rund</b>		<b>65.000 €</b>



## 9 VERKEHRSWERT

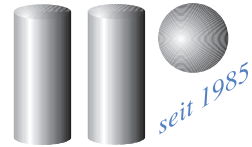
Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert bei Miet- und Gewerbeobjekten am Ertragswert. Da die Berechnungsansätze aus marktüblichen und aktuellen Marktpreisen ermittelt wurden und sich der Ertragswert aus diesem Ansatz berechnet, ist eine zusätzliche Marktanpassung des Ertragswertes nicht erforderlich. Die im Bewertungsfall wertrelevanten Grundstücksmerkmale wurden berücksichtigt. Somit wird ein Verkehrswert begutachtet von:

**65.000,00 €**

(Fünfundsechzigtausend EURO)



kurzgutachten.info  
preiswerte Immo-Wertermittlung



## LITERATUR

### Fachbücher

Ross, Brachmann - 30. Auflage, 2012  
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes von baulichen Anlagen

Kleiber  
Entscheidungssammlungen zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung

Kleiber, Simon - 6. Auflage, 2010  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch

<http://www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital/>

Simon, Kleiber (begr. von Rössler, Langner) - 7. Auflage, 1996  
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

Winkler, Fröhlich - 9. Auflage, 1997  
Hochbaukosten, Flächen, Rauminhalte

Sprengnetter, Kierig & Sauerborn – 1. Auflage, 2012  
Sachwertrichtlinie und NHK 2010

### Gesetzestexte

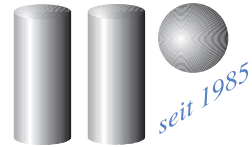
BauGB  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 geändert worden ist.

ImmoWertV  
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010.

WertR 06  
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken - Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 01.03.2006.

SW-RL  
Sachwertrichtlinie, veröffentlicht am 18.10.2012.





## SCHLUSSBEMERKUNG

Ich habe nicht das Holzwerk oder andere Teile inspiziert, die versteckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind und ich bin deshalb nicht in der Lage zu bestätigen, dass solche Teile sich in gutem Zustand befinden oder frei von Schäden bzw. Mängeln sind. Auch habe ich keinerlei Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener Altlasten vorgenommen.

Das Kurzgutachten wurde auf Grund der überlassenen Unterlagen erstellt, wobei eigene Nachforschungen über nicht mitgeteilte Besonderheiten nicht zur Aufgabe des Sachverständigen gehören.

Die Ermittlung der Massen wurde aufgrund der vorliegenden Planunterlagen vorgenommen. Eine Überprüfung durch Nachmessen wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt. Es wurde lediglich bei der Besichtigung festgestellt, dass die bauliche Ausführung nach den Planunterlagen erfolgt ist.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene, bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Nürnberg, 26.11.2016

Peter B. Kohlmann