

Gutachten zur
Ermittlung des Verkehrswertes
Eigentumswohnung 2 und PKW - Stellplatz 2
Irgendwo
12345 Beispiel

Auftraggeber : a
b
c
d
e

Aktenzeichen : 17 K 124 / 08

Auftragsdatum : 07.05.2008

Ortsbesichtigung : 02.06.2008

Wertermittlungsstichtag : 02.06.2008

Bearbeitungszeitraum : 22.05.2008 bis 04.07.2008

Gutachter : Dr. oec., Dipl.- Ing. Herbert Sattler

Brieselang, den : 04.07.2008




Dr. oec., Dipl.- Ing. Herbert Sattler
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Nr.: 026 / 2008

Sitz:
Meisenweg 8
14656 Brieselang

Tel. (033 232) 36045
Fax (033 232) 35816
Funk (0170) 274 92 84

Internet:
homepage: www.Dr-Sattler.de
email: Dr.Sattler@Sattler-online.de

Bankverbindung:
Mittelbrandenburgische Sparkasse
BLZ 160 500 00 Konto-Nr. 3811 004 629

Inhalt:

Seiten Nr.

Teil I: Gutachten

1	Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Zur Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens	5
2.2	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	5
3	Beschreibung der Lage des Grundstückes	7
4	Zustandsmerkmale, Rechte und Belastungen	8
4.1	Rechtliche Gegebenheiten	8
4.2	Planungsrecht	9
4.3	Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit, Erschließungszustand	9
4.4	Zur Bebauung, zum Instandhaltungsrückstau, Schäden und Mängel, zur bisherigen und künftigen Nutzung	11
5	Zur Wahl der Bewertungsverfahren	11
5.1	Zur Verkehrswertermittlung	11
5.2	Zur Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren	12
5.3	Erläuterung des Verfahrens zur Ermittlung des Wertes für Grund und Boden	12
5.4	Ermittlung des spezifischen Bodenwertes	13
5.5	Zur Ertragswertermittlung	17
5.6	Bewertung des Wohn- und Teileigentums nach dem Vergleichswertverfahren	22
5.6.1	Kaufpreisanalyse	22
5.6.2	Wertermittlung im Vergleichswertverfahren mittels Zielbaummethode	24
6	Ableitung des Verkehrswertes	28
7	Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	29
7.1	Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	29
7.2	Verwendete Literatur	30
8	Erklärung	31
	letzte Seite Teil I	31

Teil II:	Anlagen	Seiten Nr.
	werden aber im Beispiel nicht ausgewiesen - Datenschutz	
Anlage 1.1	Lage des Ortes	1
Anlage 1.2	Lage des Objektes	2
Anlage 2.1	Ausschnitt aus der Flurkarte	3
Anlage 2.2	Auskunft zum Altlastenkataster	4
Anlage 2.3	Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte	5
Anlage 2.4	Auskunft zum Planungsrecht	6
Anlage 3.1	Baubeschreibung,	7
Anlage 3.1.1	überschlägliche Ermittlung der Kosten für die Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus und der Schäden und Mängel	10
Anlage 3.2	Wohnungsgrundriss	11
Anlage 3.3	Ermittlung der Nutzflächen	12
Anlage 4	Bilddokumentation	13
	letzte Seite Teil II	23

Teil 1

Gutachten

1 Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse

Objekt Eigentumswohnung 2 und PKW - Stellplatz 2
Irgendwo
12345 Beispiel

Aktenzeichen : 17 K 124 / 08

Bodenwert

Art der künftigen Nutzung : Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus
Erschließungszustand : voll erschlossen
durchschnittlicher spezifischer Bodenwert 56,50 €/m²

Miteigentumsanteil: 104,80 / 1.000
anteiliger Bodenwert der Wohnung inklusive Stellplatz
15,14 T€

Mehrfamilienwohnhaus	Wohnungsgrundbuch	Blatt Nr. :	1880
Wohnfläche	:		76,53 m ²

Ertragswert	:	85,36 T€
--------------------	---	-----------------

Eckdaten:

Miete, Wohnen:	7,00 €/m ²
Miete, Stellplatzfläche:	0,55 €/m ²
nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag:	6.593 €/a
nachhaltig erzielbarer Jahresreinertrag:	5.382 €/a
Baujahr:	1994
wirtschaftliche Restnutzungsdauer :	66 Jahre
Liegenschaftszinssatz :	6,10 %
darunter Wertminderungen	
Instandhaltungsrückstau, Schäden und Mängel :	1,4 T€
bezogen auf die Nutzfläche :	18,3 €/m²

Vergleichswert	:	94,60 T€
-----------------------	---	-----------------

Verkehrswert des Gesamtobjektes:	85,0 T€
---	----------------

2 Allgemeine Angaben

2.1 Zur Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Luckenwalde vom 07.05.2008 ist vom Auftragnehmer ein Verkehrswertgutachten nach § 194 des Baugesetzbuches für die

**Eigentumswohnung 2 und PKW - Stellplatz 2
Irgendwo
12345 Beispiel**

zu erstellen.

Die Wertermittlung betrifft die Flurstücke **131** und **134** der Flur **5** der Gemarkung **Beispiel**, mit einer Grundstücksgröße von **2.557m²**. Der Miteigentumsanteil entsprechend den Angaben im **Wohnungsgrundbuch** für die Eigentumswohnung 02 inklusive PKW – Stellplatz 02 beträgt **104,80 / 1.000**.

Die Flurstücke sind mit einer Eigentumswohnanlage in Form von 2 Mehrfamilienhäusern bebaut.

Der PKW – Stellplatz befindet sich auf dem Grundstück als Carport.

Die Verkehrswertermittlung stützt sich auf das Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren.

Die Bewertung eventueller vorhandener ökologischer Altlasten ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Nach Auskunft des Umweltamtes im Landkreis Dahme – Spreewald, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, sind auf dem Grundstück keine Altlastenverdachtsflächen ermittelt worden.

Materialuntersuchungen zur Beurteilung des Bauzustandes erfolgten nicht. Sichtbare Schäden und Mängel, die ohne bauteilerstörende Untersuchungen und Bauteilöffnung festgestellt werden konnten, sind bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Zweck des Gutachtens ist die Wertermittlung für eine Zwangsversteigerung.

2.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Anlässlich der Bewertung erfolgte am 02.06.2008 durch den Sachverständigen die Ortsbegehung zur Ermittlung des Zustandes des Grundstückes und des Umfeldes.

Die Gläubiger wurden fristgemäß zu dem Ortstermin eingeladen. Eine Teilnahme

erfolgte nicht.

Die Schuldner und der Zwangsverwalter wurden ebenfalls fristgemäß zum Orts-termin eingeladen. Eine Teilnahme erfolgte nicht.

Der Zutritt zum Gebäude und zur Wohnung wurde durch die Mieterin, Frau Doris Mohr, ermöglicht.

Als Arbeitsunterlage wurde vom Auftraggeber ein Auszug aus dem Grundbuch zur Verfügung gestellt.

Der Zwangsverwalter übergab den Mietvertrag, die Teilungserklärung und Gebäudeaufmaßzeichnungen.

Vom Auftragnehmer wurde ein Ausschnitt aus der Flurkarte, die Auskunft zum Planungsrecht und die Auskunft über Altlastenverdachtsflächen beschafft.

Weitere ausgewählte Informationsquellen:

- Bodenrichtwertkarte für den Landkreis **Dahme-Spreewald**, Stand 01.01.2008,
- Grundstücksmarktbericht 2007 des Gutachterausschusses des Landkreises **Dahme-Spreewald**,
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises **Dahme-Spreewald** vom 21.05.2008.
- Informationen des Planungsamtes der Stadt Königs Wusterhausen, Frau Koffke, vom 12.06.2008, zum aktuellen Planungsstand,
- Kaufpreissammlung des Sachverständigen.

3 Beschreibung der Lage

Lage des Ortes das Beispiel liegt nordöstlich von Königs Wusterhausen in
Landkreis Dahme-Spreewald im Land Brandenburg

Stadtbezirk/Stadtteil Ortsteil Ziegenhals
Einwohnerzahl ca. 1.570 mit Eingemeindungen

Die Entfernung zu den nächst
größeren Städten beträgt : nach Erkner ca. 7 km
nach Königs Wusterhausen ca. 12 km
nach Berlin, Hauptbahnhof ca. 25 km

Verkehrstechnische Erschließung der Stadt

Autobahn ca. 8 km zur A10, Anschlussstelle Niederlehme

Bundesstraße ca. 6 km zur B246, Anschluss bei Bestensee
ca. 12 km zur B179, Anschluss bei Königs Wusterhausen

Landstraße führt durch den Ort

Deutsche Bahn AG ca. 6 km zum Regionalbahnhof Wildau

Flughafen ca. 15 km nach Berlin Schönefeld

Lage des Grundstückes das Grundstück liegt südlich des Ortszentrums,
Am großen Zug

Wohnlage mittlere Wohnlage

Art der baulichen Nutzung Wohnbaufläche

Entfernung zum Ortszentrum ca. 550 m

Buslinie ca. 50 m

Bahnanschluss ca. 6 km zum Regionalbahnhof Wildau

S-Bahn Königs Wusterhausen

Eigene Grundstückszufahrt vorhanden

Stellplätze/Garagen Stellplätze unter dem Carport sind vorhanden

Störende oder feuergefährliche
Betriebe in der Nachbarschaft: nicht vorhanden

Einkaufs- und schulische
Möglichkeiten: in Gosen, Niederlehme, Neu - Zittau, Eichwalde und

Bebauung im Umfeld	Wildau vorhanden Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser, nördlich des Grundstückes befindet sich das Seniorenpflegeheim "Schwanenburg"
Belastungen mit Ablagerungen	entsprechend der Auskunft zum Altlastenkataster ist das zu bewertende Grundstück keine Altlastenverdachtsfläche (Anlage 2.2)
Beeinträchtigungen	keine
Denkmalschutz	nein
Naturschutz / Umweltschutz	Ausgleichsflächen nach § 1a des BauGB sind im Rahmen der Bebauung geschaffen worden
Immissionen	keine wertbeeinflussenden Immissionen feststellbar

Die Lage des Ortes und des Objektes ist aus den Anlagen 1.1 und 1.2 des Gutachtens ersichtlich.

4 Zustandsmerkmale, Rechte und Belastungen

4.1 Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht Königs Wusterhausen

Wohnungsgrundbuch

Grundbuch von Wernsdorf

Blatt Nr. : 1880 **Flur:** 5
Miteigentumsanteil: 104,80 / 1.000 **Grundstücksgröße:** m² 2.557

Grundbuchangaben	lfd. Nr.	lt. Grundbuchauszug vom	16.04.2008
Eigentümer	1a	Matthias geboren am zu 1/2 Anteil	11.11.1956
	1b	Romy geboren am zu 1/2 Anteil	05.05.1958

wohnhaft in Eppendorf

Belastungen	lfd. Nr.	
im Grundbuch, Abt. II	1	ein Wegerecht
	2	Dienstbarkeit zur Wassernutzung
	3	ein Wegerecht

- | | |
|---|---|
| 4 | eine Grunddienstbarkeit hinsichtlich der Benutzung des Flurstückes 131 |
| 5 | gelöscht |
| 6 | die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Luckenwalde), eingetragen am 16.04.2008 |
| 7 | die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Luckenwalde), eingetragen am 16.04.2008 |

im Grundbuch, Abt. III Eintragungen beeinflussen nicht den Verkehrswert

Umlegungs- u. Flurbereinigungsverfahren	nein
Sanierungsverfahren	nein
Grenzverhältnisse geregelt	ja

Der Auszug aus der Liegenschaftskarte ist dem Gutachten als Anlage 2.1 beigefügt.

Belastungen aus dem Mietvertrag	keine, es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen
Mietbeginn:	01.06.1997
Mietdauer:	unbefristet

4.2 Planungsrecht

Flächennutzungsplan	genehmigt am 28.01.1998	
Nutzungsart lt. Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche	
Festsetzungen des Bebauungsplanes	reines Wohngebiet	GFZ = 0,4 GRZ = 0,2
Rechtskraft	24.12.1998	
Entwicklungszustand	bebautes, baureifes Land	
Veränderungssperre	nein	
Sanierungsgebiet	nein	
städtebaulicher Entwicklungsbereich	nein	

4.3 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit, Erschließungszustand, zur bisherigen und künftigen Nutzung

Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt

Zuschnitt nahezu rechteckig geschnittenes Grundstück

Oberfläche	nach Westen leicht abfallend
Aufwuchs	Baumbestand, Rasenflächen, gestaltete Gartenanlage
Beschaffenheit des Baugrundes	aus der Bebauung zu urteilen, tragfähiger, gewachsener Boden, Sand, Lehm Baugrundgutachten lag nicht vor
Grundwasserverhältnisse besondere Gründungskosten	nicht bekannt keine
Gefahr von Bergbau- oder Hochwasserschäden	besteht nicht

Erschließung

Straßenart	Stichstraße, gepflastert
Straßenbreite	ca. 5 m
Entfernung zu den nächsten fertigen Straßenzügen	ca. 100 m
Höhenlage zur Straße	Grundstücksniveau liegt in Höhe der Straße
Bürgersteige	nicht vorhanden

abgabenrechtliche Verhältnisse

Erschließungsbeiträge	keine
Stellplatzabgabe	keine

Art der Nutzung des zu bewertenden Grundstückes

bisher	Wohnanlage mit 2 Einzelhäusern
künftig	Wohnanlage mit 2 Einzelhäusern

Ver - und Entsorgungsanschlüsse

Wasserversorgung	vom öffentlichen Netz
Abwasserentsorgung	Entsorgung in die Kanalisation
Gas	im Haus vorhanden
Elektroversorgung	Licht- und Kraftstrominstallation
Telefonanschluß	vorhanden
Fernsehempfang über	Fernsehkabel

4.4 Zur Bebauung, zum Instandhaltungsrückstau, Schäden und Mängel, zur bisherigen und künftigen Nutzung

Die Wohnanlage wurde ca. **1994** in Ziegelmauerwerksbauweise errichtet. Sie besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern.

Der PKW - Stellplatz befindet sich an der Ostseite des Grundstückes im Bereich der Grundstückszufahrt.

Zwei Carports bieten jeweils 4 Stellplätzen Platz.

Die zu bewertende Wohnung liegt im Erdgeschoss. Sie besteht aus Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer. Küche, Bad / WC, Gäste – WC, Abstellkammer, Flur und Terrasse.

Das Wohnzimmer verfügt über einen Zugang zur Terrasse an der Westseite des Gebäudes.

Das Objekt präsentiert sich derzeit optisch in einem dem Baualter entsprechend guten Bauzustand und guten Unterhaltungszustand.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung des Objektes waren aus der Inaugenscheinnahme nur geringfügiger **Instandhaltungsrückstau und Schäden und Mängel** festzustellen. Der Aufwand, der zur Behebung der Schäden und Mängel erforderlich ist, wurde bei der Wertermittlung als Wertminderung berücksichtigt.

Die detaillierte Baubeschreibung, der Wohnungsgrundriss, die Berechnung der Nutzflächen und die nachhaltig erzielbaren Mieten sind dem Gutachten als Anlagen 3.1 - 3.3 beigefügt.

Die Bilddokumentation, Anlage 4, zeigt den vorgefundenen Zustand des Grundstückes und des Umfeldes.

5 Zur Wahl der Bewertungsverfahren

5.1 Zur Verkehrswertermittlung

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre" (BauGB, § 194).

Der Verkehrswert wird allgemein aus dem Ergebnis des Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Er stellt damit den Wert des Grundstückes bezogen auf eine allgemein mögliche und nach dem Planungsrecht zulässige Nutzung dar.

Die Bodenwertermittlung erfolgte nach dem Vergleichsverfahren. Der der Wohnung zuzuordnende Bodenwertanteil wurde für die Ertragswertermittlung ermittelt.

5.2 Zur Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Rechtsgrundlage ist § 74 a Abs. 5 des Zwangsvollstreckungsgesetzes (ZVG).

Maßgeblicher Grundstückswert ist nach dem ergänzenden Zusatz dieser Vorschrift der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB. Das gleiche gilt für grundstücksgleiche Rechte, die der Versteigerung unterliegen. Zur Ermittlung des Verkehrswertes werden die Vorschriften der WertV herangezogen.

Allgemein ist der Verkehrswert des Objekts so zu bestimmen, als ob auf ihm keine Belastungen ruhten (**Verkehrswert im belastungsfreien Zustand**).

Ist eine Belastung (Recht) vorhanden, so wird der Barwert der Belastung getrennt ermittelt und ausgewiesen.

Falls mehrere Grundstücke vorhanden sind, muss jedes Grundstück einzeln bewertet werden. Grundstück in diesem Sinn ist jedes unter einer laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis aufgeführte Grundstück (Grundbuchgrundstück). Auch wenn mehrere selbstständige Grundstücke mit dem selben oder mehreren Gebäuden bebaut sind, müssen sie gemäß § 63 ZVG einzeln bewertet werden.

5.3 Erläuterung des Verfahrens zur Ermittlung des Wertes für Grund und Boden

Der Bodenwert ist im Regelfall gemäß **§§ 13 und 14 der WertV** im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind **Kaufpreise** solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden (§ 13 Abs. 1 WertV).

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstückes ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zusätzlich zu den Preisen von Vergleichsgrundstücken sind auch geeignete **Bodenrichtwerte** heranzuziehen (§ 13 Abs. 2 WertV).

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein durchschnittlicher, auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogener Wert für den Boden in einem Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist auf typische Verhältnisse in der jeweiligen Bodenrichtwertzone abgestellt und berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke.

In diese Betrachtung werden gemäß §§ 3 - 5 der WertV die erforderlichen wertbeeinflussenden Faktoren einbezogen und durch Zu- oder Abschläge vom Richtwert berücksichtigt.

Dabei wird auch die spezifische Marktlage in Rechnung gestellt.

Weitere wertbeeinflussende Kriterien wie zum Beispiel die innere Erschließung, Lage, Immission, Entfernung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen werden mit Hilfe einer vergleichswisen Betrachtung des zu bewertenden Grundstückes zum Richtwertgrundstück bzw. zum Richtwertgebiet in die Wertermittlung einbezogen.

Bei unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt ein differenzierter Ausweis des Bodenwertes je nach der im Grundbuch ausgewiesenen bzw. der bei der Ortsbeziehung vorgefundenen Nutzungsart des Bodens.

5.4 Zur Ermittlung des spezifischen Bodenwertes

Mit Stand vom 01.01.2008 wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis **Dahme-Spreewald** ein Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland im Bereich der Straße „Am Großen Zug“ von

75,0€/m²

für eine durchschnittliche Grundstücksgröße (Richtwertgrundstücksgröße) von 400m² festgesetzt.

Der Richtwert ist nicht GFZ - abhängig, damit erfolgt keine Umrechnung über GFZ – Koeffizienten nach WertR 2006.

Hinsichtlich der weiteren wertbeeinflussenden Merkmale (§14 der WertV) erfolgte eine Anpassung des Bodenwertes entsprechend der vom Gutachterausschuss

ermittelten Abhängigkeit der spezifischen Grundstückspreise von der Grundstücksgröße. Der Größenumrechnungsfaktor wurde mit **0,60** angesetzt.

Bei den weiteren wertbeeinflussenden Merkmalen wurden hinsichtlich der Lage des Grundstückes an der Uferzone des Krossinsees ein Zuschlag von 20%, und hinsichtlich der Belastungen des Grundstückes mit Wegerechten und Dienstbarkeiten ein Abschlag von 5% vorgenommen.

Unterschiede in der Ausnutzbarkeit und der Erschließung gegenüber dem Richtwertgrundstück bestehen nicht. Zu- oder Abschläge wurden hierfür nicht vorgenommen, da die Kriterien hinreichend mit dem Ausgangswert übereinstimmen.

Die Bodenpreisentwicklung wurde durch den angesetzten Bodenpreisindex in Höhe von 1,00 gegenüber dem Ausgangswert für die Wertermittlung berücksichtigt.

Der spezifische Bodenwert für das zu bewertende Grundstück beträgt damit

56,50€/m².

Der Bodenwert wird hier zu informellen Zwecken und für die Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages beim Ertragswertverfahren ermittelt.

Der anteilige Bodenwert beträgt für die Wohnung und den Stellplatz entsprechend der angegebenen Miteigentumsanteile von **104,80 / 1.000**

15,14T€

Die detaillierten Wertansätze sind aus der folgenden Bodenwertermittlung ersichtlich.

Ermittlung des Wertes von Grund und Boden

Grundbuchangaben

Blatt Nr.	Gemarkung	Flur	Flurst. Nr.:	Nutzart lt. Grundb.	Fläche (m ²):
1880	Beispiel	5	131	Gf	405
		5	134	Gf	2.152

Grundstücksgröße : **2.557 m²**

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:
keine wertbeeinflussenden Eintragungen

BODENWERT

Bodenrichtwerte :	(§ 13 Abs.2 der Wert'V)				
Gutachterausschuss:	Dahme-Spreewald	Stand vom:	01.01.2008		
Gebiet / Ort / Straße	Nutzung:	GFZ	Fläche	€/m²	Jahr
Wernsdorf	W	-	400	75	

Ausgangswert für das betreffende Gebiet für :
gebildet aus dem gewogenen Mittel **GFZ:** - **75 €/m²**
der Kaufpreise und dem Bodenrichtwert

Berücksichtigung von Abweichungen in den Zustandsmerkmalen (§ 14 der Wert'V)

Umrechnung der Wertverhältnisse auf den Bewertungsstichtag
(§ 9 der Wert'V) Bodenpreisindex : 1,00 **75,00**

Auswertung der Grund- und Bodenbeschreibung bezogen auf den o.g. Ausgangswert
keine
Zuschlag/Abschlag : 0 % = 0,00 €/m²

Auswirkung grundstücksbezogener Rechte und Belastungen
diverse Wege- und Nutzungsrechte
Zuschlag/Abschlag : -5 % = -3,75 €/m²

Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender Kriterien beim zu bewertenden Grundstück im Vergleich zum Ausgangswert (§ 14 der Wert'V)

Unterschiede in der Lage

unmittelbares Umfeld	20	besser		
Zuschlag/Abschlag	: 20	% =	15,00	€/m ²

Unterschiede in der Ausnutzbarkeit	keine			
Zuschlag/Abschlag	: 0	% =	0,00	€/m ²

Unterschiede in der Erschließung	keine			
Zuschlag/Abschlag	: 0	% =	0,00	€/m ²

Berücksichtigung der Umrechnungsfaktoren für die Grundstücksgröße

Größenumrechnungsfaktor	:	0,60	-29,75	
--------------------------------	---	-------------	---------------	--

Umrechnungskoeffizienten für den Landkreis Dahme-Spreewald

Fläche	400	2000
Flächenumrechnungskoeffizient	121%	73%

durchschnittlicher, spezifischer Baulandwert :	56,50	€/m²
---	--------------	------------------------

Bodenwert des Grundstückes	(nach Bodenarten und insgesamt)		
	m ²	€/m ²	€
Grundstücksfläche gesamt :	2.557		
davon:			
Bauland	2.557	56,50	
Miteigentumsanteil	104,80 / 1.000	267,9736	15.140

Bodenwert , gesamt :	15,14	T€
-----------------------------	--------------	-----------

Durchschnittswert für das unbelastete Grundstück :	56,50	€/m ²
--	-------	------------------

5.5 Zur Ertragswertermittlung

Die Ertragswertermittlung wurde gemäß §§ 15 bis 20 der WertV vorgenommen. Der Ertragswertermittlung sind die **nachhaltig erzielbaren, ortsüblichen Mieten** zugrunde zu legen.

Aktuelle Mietangebote konnten für den Umkreis von 5 km für das zu bewertende Objekt nicht ermittelt werden.

Mietangaben wurden dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Dahme – Spreewald entnommen.

Danach werden für Neubauten in Ufernähe bzw. mit Seeblick folgende Nettokaltmieten erhoben:

Königs Wusterhausen	6,00€/m ² bis 7,15€/m ² ,
Königs Wusterhausen, Ortsteil Neue Mühle	7,20€/m ² ,
Königs Wusterhausen, Ortsteil Zeesen	5,50€/m ² bis 6,80€/m ² ,
Königs Wusterhausen, Ortsteil Zernsdorf	6,00€/m ² bis 7,00€/m ² ,
Zeuthen	6,00€/m ² bis 7,60€/m ² .

Das Objekt ist seit dem 01.06.1997 auf unbestimmte Zeit mit einer gestaffelten Mietanpassung vermietet. Die gegenwärtig erhobene Nettokaltmiete beträgt 633,23€/Monat und 10,23€/Monat für den Stellplatz. .

Bezogen auf die ermittelte Wohnfläche von **76,53m²** beträgt die vereinbarte und gezahlte Nettokaltmiete

8,27€/m².

Unter Beachtung der aktuellen Marktsituation und der tendenziell nachgebenden Mieten, der Lage des Objektes im Erdgeschoss, des Schnittes und des Ausstattungsstandards der Räume wird für die Wohnfläche eine nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete in Höhe von

7,00 €/m²

in die Wertermittlung eingestellt

Die gegenwärtige Miete dürfte auch bei Neuvermietung nicht wieder zu erreichen sein.

Der Wertermittlung für den Stellplatz wird eine Nettokaltmiete in Höhe von

0,55€/m²

zu Grunde gelegt (Anlage 3.3).

Der für die Wertermittlung gewählte Ansatz der **Bewirtschaftungskosten** erfolgt in Abhängigkeit vom Zustand des Gebäudes, von der Gebäudeart, von der Vermietungssituation und orientiert sich an den ab 01.01.2008 geltenden Richtwerten der II. Berechnungsverordnung,

Dabei wurden die Veränderungen, die sich infolge der Erhöhung des Preisindex ergeben haben, berücksichtigt.

Das Mietausfallwagnis wurde entsprechend der Orientierung in der II. Berechnungsverordnung mit 3% bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Der **Vervielfältiger** wurde gemäß WertV / WertR berechnet.

Nach § 11 Abs. 1 der WertV ist der „... **Liegenschaftszinssatz** der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird...“.

Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichzeitig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§ 15 bis 20) zu ermitteln“.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Grundstücksmarktbericht 2007 für den Landkreis Dahme Spreewald für Mehrfamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von

6,10%

ermittelt.

Der Liegenschaftszins ist immer von dem Verhalten auf dem regionalen Immobilienmarkt abhängig.

Aus den analysierten Vergleichspreisen, der angesetzten nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete und der Mieterwartung lässt sich ableiten, dass ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von

6,10%

den Marktverhältnissen in dieser Region entspricht.

Die anteilige Bodenwertverzinsung für den Baulandanteil für die Wohnung wurde entsprechend WertV vom Reinertrag der Wohnung abgesetzt.

Der **Ertragswert für die Wohnung inklusive Stellplatz** beträgt damit

85,36T€

Die detaillierten Wertansätze sind aus der folgenden Ertragswertermittlung ersichtlich.

Ermittlung des Ertragswertes unter Ansatz ortsüblicher Mieten

Eigentumswohnung 2 und PKW - Stellplatz 2															
Irgendwo															
12345 Beispiel															
Stand: 02.06.2008					Stand: 02.06.2008										
Objektbezeichnung	:	Mehrfamilienwohnhaus				PKW - Stellplatz									
Wertermittlungstichtag		02.06.2008				02.06.2008									
Objekt Nr.	:	1				2									
Baujahr	:	1994				1994									
techn. Lebensdauer	:	80 Jahre				80 Jahre									
wirtschaftliche Rest- nutzungsdauer	:	66 Jahre				66 Jahre									
fiktives Baujahr	:	1994				1994									
		Netto-				Netto-									
		Fläche	Kaltmiete	Kaltmiete	Kaltmiete	Fläche	Kaltmiete	Kaltmiete	Kaltmiete						
		(m²)	(€/m²)	(€/mtl.)	(€/a)	(m²)	(€/m²)	(€/mtl.)	(€/a)						
Gesamtnutzfläche	:	76,53				25,00									
		Herleitung siehe Nutzflächenberechnung Anlage 3.3				Herleitung siehe Nutzflächenberechnung Anlage 3.3									
Wohnfläche	:	76,53				6.428,10									
		76,53	7,00	535,68	6.428,10										
Nebenfläche	:					25,00									
Stellplatz	:					25,00	0,55	13,75	165,00						
Rohertrag	:									€/a	6.428,10			€/a	165,00

Eigentumswohnung 2 und PKW - Stellplatz 2							
Irgendwo							
12345 Beispiel		Stand: 02.06.2008				Stand: 02.06.2008	
Bewirtschaftungskosten gem. II. BV §§ 26 bis 29							
Verwaltungskosten (§26 II.BV) :							
	Einheiten	€E	€a	Einheiten	€E	€a	
Wohnungen 230 €/a bis 275 €/a und Einheit	1	304,64	304,64	0		0,00	
Garagen 30 €/a je Einheit	0	31	0,00	1	31	31,00	
Instandhaltungskosten (§28 II.BV) :							
(€/a je m² Wohnfläche)	76,5	7,87	602,25	0,0		0,00	
(€/a je Garage)	0	71	0,00	1	75,33	75,33	
Mietausfallwagnis (§29 II.BV) :							
	3,0%		192,84	3,0%		4,95	
(2% - 3% des Rohertrages bei Miet- und gemischt genutzten Grundstücken Gewerbe 3 - 10% des anteiligen Rohertrages)							
Bewirtschaftungskosten gesamt							
in € pro Jahr :	1.100	(€/a)		111	(€/a)		
in % :	17,11	%		67,44	%		
Reinertrag (€a) :	5.328	(€/a)		54	(€/a)		
Reinertragsanteil	82,89	%		32,56	%		
für die Berechnung der Bodenwertverzinsung							
anzusetzender Baulandanteil	268,0	m²		0,0	m²		
spezifischer Bodenwert	56,5	€/m²		56,5	€/m²		
zuzuordnender Bodenwert	15.140,0	€		0,0	€		

Eigentumswohnung 2 und PKW - Stellplatz 2		
Irgendwo		
12345 Beispiel	Stand: 02.06.2008	Stand: 02.06.2008
Für die Berechnung des Bodenertrages anzusetzender Anteil des Bodens	100 %	100 %
Liegenschaftszins :	6,10 %	7,00 %
Bodenwertverzinsungsbetrag :	924 €/a	0 €/a
Gebäudereinertrag :	4.405 €/a	54 €/a
Vervielfältiger :	16,06 -	16,06 -
Gebäudeertrag :	70,76 T€	0,86 T€
Wertminderung wegen Instandhaltungsrückstau, Schäden und Mängel insgesamt	1,40 T€	0,00 T€
Ertragswert des Bauobjektes, gerundet :	69,36 T€	0,86 T€
Bodenwert	15,14 T€	T€
Ertragswert des Miteigentumsanteiles :	85,36 T€	T€

5.6 Bewertung des Wohn- und Teileigentums nach dem Vergleichswertverfahren

5.6.1 Kaufpreisanalyse

Vom Gutachterausschuss **Dahme-Spreewald** konnten auf schriftliche Anfrage zur **Auskunft aus der Kaufpreissammlung 4 vergleichbare Kauffälle** für Eigentumswohnungen in Uferlage in Königs Wusterhausen und Zeuthen genannt werden.

Die Vergleichspreise umfassen Wohnungsgrößen zwischen **55m² und 100m²**.

Die zu bewertende Wohnung besitzt eine Wohnfläche von **76,53m²**.

Damit ist eine Anpassung der Kaufpreise auf die zu bewertende Wohnungsgröße erforderlich.

Zusätzlich wurden für 9 Eigentumswohnungen, die gegenwärtig im Umkreis von ca. 5 km angeboten werden, die Kaufpreisforderungen ausgewertet.

Gegenüber den Kaufpreisforderungen und den tatsächlich zu realisierenden Kaufpreisen besteht meist ein deutlicher Unterschied. Dieser Preisunterschied wird ebenfalls durch eine Marktanpassung in Höhe von durchschnittlich 10% bis 15% berücksichtigt.

Zu Vergleichszwecken wurden weitere 5 Kaufpreise aus Motzen analysiert.

Der Mittelwert der analysierten Kaufpreise beträgt

1.414~~€~~m².

Der vergleichbare Mittelwert der Kaufpreise aus den Marktberichten des Gutachterausschusses für die Jahre 2005 bis 2007 nach Marktanpassung beträgt

1.176~~€~~m².

Wegen der großen Spannbreiten der Angaben in den Marktberichten und bei den Kaufpreisen wurden der Mittelwert aus Kaufpreisangaben und Marktberichten als zutreffend für die Markteinschätzung angesehen.

Als Ausgangswert für die differenzierte Vergleichswertermittlung wurden

1.295~~€~~m²

zugrunde gelegt.

Die detaillierten Wertansätze sind in der folgenden Übersicht enthalten.

**Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
und Recherche aus der eigenen Datensammlung, Wohnungseigentum**

Ort / Lage	Kauf Datum	Baujahr Sanierung	Kaufpreis €	Wohnfläche m ²	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis €/m ² durchschn.	PKW Stellpl. inclusive	Marktanpassung zum Wstg.	zum Wstg. Vergleichbarer Kaufpreis €/m ²
Auskunft des Gutachterausschusses									
Motzen									
Bergstraße	2006	1995	95.000	60	1	1.583	inklud.	0,90	1.425
Bergstraße	2006	1995	45.000	28	1	1.607	inklud.	0,85	1.366
Bergstraße	2006	1995	46.000	28	1	1.643	inklud.	0,85	1.396
Zeuthen									
Am Seegarten	2004	2003	74.000	55	1	1.345	inklud.	0,85	1.144
Am Seegarten	2005	2000	160.000	83	1	1.928	inklud.	0,85	1.639
Königs Wusterhausen									
Alte Försterei	2006	2000	185.000	97	1	1.907	inklud.	0,85	1.621
Alte Försterei	2006	2000	196.000	100	1	1.960	inklud.	0,85	1.666
Vergleichswerte aus der eigenen Kaufpreissammlung									
Motzen	2007	1996	64.000	60,48	1	1.058		1,00	1.058
Mittelwert der Kaufpreise nach Marktanpassung :									1.414

Auszug aus den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses

Ort	Kauf Datum	Spanne Wohnfläche m ²		Spanne von bis €/m ²		Vergleichswert €/m ²	Marktanpassung zum Wstg.	zum Wstg. Vergleichbarer Kaufpreis €/m ²
		von	bis	€/m ²	€/m ²			
Königs Wusterhausen	2006	64	100	799	1.960	1.200	0,90	1.080
Königs Wusterhausen	2007	50	63	610	1.560	1.300	0,95	1.235
Motzen	2005	49	60	1.416	1.558	1.500	0,85	1.275
Motzen	2006	28	60	1.583	1.642	1.600	0,90	1.440
Mittelwert der Angaben des Gutachterausschusses nach Marktanpassung:								1.176

Ausgangswert für die zu bewertende

Eigentumswohnung, gerundet

1.295 €/m²

abgeleitet aus dem gewogenen Mittelwert der Kaufpreise nach Marktanpassung und den Angaben aus den Marktberichten

5.6.2 Wertermittlung im Vergleichswertverfahren mittels Zielbaumethode

Der Ausgangswert aus der Analyse der Vergleichskaufpreise ist durch Zu- oder Abschläge an die wert- und preisbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 14 WertV).

Dabei werden die Merkmale der zu bewertenden Wohnung bzw. Wohnanlage wie auch die Vergleichsobjekte nach folgenden Kategorien beurteilt:

1. **Art** der Wohnanlage und der zu bewertenden Wohnung
2. **Lage** des Objektes
3. **Größe** der zu bewertenden Wohnung
4. **Beschaffenheit** der zu bewertenden Wohnung und des Gebäudes
5. **Ausstattung** der zu bewertenden Wohnung und des Gebäudes

Die Einzelmerkmale werden durch ein Punktsystem bewertet.

Die Punktzahl für die Vergleichsobjekte und die gegebene Punktzahl für das zu bewertende Objekt werden entsprechend ihres eingeschätzten Einflusses auf den Wert der Eigentumswohnung gewichtet.

Aus der Multiplikation des Wichtungsfaktors der jeweiligen Kategorie (1-5) und der Gesamt-Punktzahl für diese Kategorie ergibt sich :

- der Wertanteil des Vergleichsobjektes und
- der Wertanteil des zu bewertenden Objektes.

Die Wertigkeit des Bewertungsobjektes gegenüber den Vergleichsobjekten ergibt sich über die Verhältnisgleichung in Prozent.

Durch Multiplikation des Prozentsatzes mit dem Ausgangswert ergibt sich der **durchschnittliche, spezifische Vergleichswert der Wohnanlage**.

Die detaillierten Wertansätze sind aus der folgenden Vergleichswertermittlung ersichtlich.

Wertermittlung im Vergleichswertverfahren mittels Zielbaummethode

Bei der folgenden Wertermittlung im Vergleichswertverfahren mittels Zielbaummethode wird der Ausgangswert mit 100% angesetzt. Für das zu bewertende **Gesamt-Objekt** werden differenzierte Zu- oder Abschläge festgelegt.

	zu verge- bende Punktzahl	Punktzahl der Vergleichs- objekte	Gegebene Punktzahl für Bewer- tungsobjekt	Wichtung der Wert- anteile in %	Wertanteil Vergleichs- Objekt	gewogener Wertanteil Bewertungs- Objekt
Anschrift:		Irgendwo				
Wohnungsgröße:		76,53 m²				
1 Art :		110	110	15%	16,50	16,50
Zweifamilienhaus	60					
Mehrfamilienhaus	40	40	40			
Großwohnanlage	20					
Bauweise offen	20	20	20			
Bauweise geschlossen	10					
Neubau	30	30	30			
Altbau saniert	20					
mieterfrei	35					
vermietet	20	20	20			
gewerbliche Nutzung	100					
2 Lage :		100	86	30%	30,00	25,80
Wohnlage einfach	45					
Wohnlage mittel	50	50				
Wohnlage gut	55		55			
Wohnlage sehr gut	60					
Hauptstraße	1					
Durchgangsstraße	5	5				
Nebenstraße	10		10			
Entfernung zu Dienstleistungs- und schulischen Einrichtungen						
unmittelbar	10					
nähere Umgebung	5	5				
größere Entfernung	1		1			
Entfernung zu öffentl. Verkehrseinrichtungen						
unmittelbar	10					
nähere Umgebung	5	5	5			
größere Entfernung	1					
Entfernung zu Naherholungsgebieten						
unmittelbar	10					
nähere Umgebung	5	5	5			
größere Entfernung	1					

	zu verge- bende Punktzahl	Punktzahl der Vergleichs- objekte	Gegebene Punktzahl für Bewer- tungsobjekt	Wichtung der Wert- anteile in %	Wertanteil Vergleichs- Objekt	gewogener Wertanteil Bewertungs- Objekt
störende Einflüsse, Lärm, Immission	-20	0	0			
Lage des Geschosses						
4. OG und Erdgeschoß	10		10			
1. bis 3. OG	15	15				
über 4. OG (ohne Lift)	5					
3 Größe :		100	100	15%	15,00	15,00
Größe der Wohnung						
bis 40 m ²	100					
41 bis 60 m ²	80					
61 bis 90 m ²	70	70	70			
über 90 m ²	50					
lichte Höhe der Zimmer						
unter 2,3 m	0					
2,3 bis 3 m	30	30	30			
3 bis 3,5 m	15					
über 3,5 m	0					
4 Beschaffenheit :		100	90	20%	20,00	18,00
Bau und Unterhaltungszustand						
sehr gut	55					
gut	40	40	40			
mangelhaft	30					
ungenügend	10					
Wohnungszuschnitt						
sehr gut	50					
gut	40	40	40			
befriedigend	10					
Wärmeschutz	10	10	10			
Schallschutz	10	10	0			
5 Ausstattung :		110	125	20%	22,00	25,00
Beheizung						
zentral	25	25	25			
Etagenheizung	20					
Ofenheizung	5					
Warmwasserversorgung zentral						
zentral	25	25	25			
Durchlauferhitzer/Therme	20					
ohne	10					

	zu verge- bende Punktzahl	Punktzahl der Vergleichs- objekte	Gegebene Punktzahl für Bewer- tungsobjekt	Wichtung der Wert- anteile in %	Wertanteil Vergleichs- Objekt	gewogener Wertanteil Bewertungs- Objekt
Badausstattung / WC exklusiv	50					
zeitgemäß	30	30	30			
einfach	20					
separates WC	5		5			
Küchenausstattung ohne	0					
einfach	10					
zeitgemäß	20	20				
Komfort Einbauküche	30		30			
Ausstattung des Treppenhauses sehr gut	10					
gut	5	5	5			
ungenügend	1					
Gemeinsch.räume vorh.	5	5	5			
Aufzug vorhanden	20	0	0			
Wertanteil Vergleichsobjekte : 103,50 gewogener Wertanteil Bewertungsobjekt : 100,30						
Wertigkeit des Bewertungsobjektes						
gegenüber den Vergleichsobjekten :				97%		
Ausgangswert aus den Recherchen:				1.295	€/m²	
spezifischer Vergleichswert für das zu bewertende Objekt				1.255	€/m²	
Wertminderung wegen						
Instandhaltungsrückstau Schäden und Mängel				1400,0	€	
:				18	€/m²	
Vergleichswert				1.237	€/m²	
Wohnungsgröße:				76,53	m²	
Verkehrswert				gerundet 94,60	T€	

6 Ableitung des Verkehrswertes

Gemäß **§7, Abs.1 Satz 3 der WertV** ist bei Heranziehung mehrerer Verfahren die Aussagefähigkeit der Ergebnisse der angewendeten Verfahren zu würdigen.

Der Verkehrswert stellt damit den Wert des Grundstückes bezogen auf eine allgemein mögliche und nach dem Planungsrecht zulässige Nutzung unter Beachtung des Entwicklungszustandes bezogen auf den Wertermittlungstichtag dar.

Das Objekt präsentiert sich optisch in einer guten Verfassung.

Der Zustand, die Lage und der Schnitt des Grundstückes wurden bei der Bodenwertermittlung hinreichend berücksichtigt, so dass sich hieraus keine weiteren Wertzu- oder Abschläge erforderlich machen.

Der **Verkehrswert** wurde aus dem

Vergleichswertverfahren und dem Ertragswertverfahren

abgeleitet.

Die Vergleichswertermittlung erfolgte auf der Basis von vergleichbaren Kaufpreisen, Angaben des Gutachterausschusses und in Auswertung aktueller Veröffentlichungen gemäß § 14 der WertV.

Für diese Wertermittlung sind die aktuellen Marktdaten für die Gewichtung der Wertigkeitsanteile über die Zielbaummethode verwendet worden.

Die Zielbaummethode ist nach der aktuellen Rechtsprechung eine anerkannte Methode zur differenzierten Ermittlung von Vergleichswerten.

Maßgeblich für die Ableitung des Verkehrswertes ist bei den Vermietungsobjekten der Ertragswert. Der Ertragswert liegt nur geringfügig unter dem Vergleichswert.

Die gegenwärtig verhaltene Nachfrage wurde bei der Ertragswertermittlung durch den Liegenschaftszins berücksichtigt.

Im Ergebnis der Wertermittlung schätze ich den **Verkehrswert der Wohneinheit 02 inklusive des PKW – Stellplatzes 02 auf gerundet**

85,0T€
(Fünfundachtzigtausend Euro).

Zur Plausibilitätsprüfung wurde der ermittelte Verkehrswert auf die verfügbare Nutzfläche bezogen.

Der ermittelte Verkehrswert je m² Wohnfläche beträgt

1.111 €/m².

Er liegt damit unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen der Schäden und Mängel im Bereich der recherchierten Vergleichspreise.

Zusätzlich kann die Plausibilität des Verkehrswertes anhand des Vielfachen der Jahresrohmiete überprüft werden. Der sich für den vorgefundenen Zustand ergebende Wert beträgt das

12,89 fache vom Jahresrohertrag.

Für die analysierten Kaufpreise liegt das Vielfache der Jahresnettokaltmiete für Eigentumswohnungen in einer Spanne **zwischen 10 und 16**.

Das ermittelte Vielfache des Jahresrohertrages liegt innerhalb dieser Spanne.

Zusätzlich wurden für 9 Eigentumswohnungen, die gegenwärtig im Umkreis von ca. 5 km angeboten werden, die Kaufpreisforderungen ausgewertet. Die durchschnittlichen Kaufpreisforderungen liegen hierfür bei

1.167 €/m².

Insgesamt dürfte damit der ermittelte Verkehrswert plausibel sein.

7 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

Die Ermittlung des Gebäudewertes erfolgte auf der Grundlage der

- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988, zuletzt geändert am 18.08.1997, (BGBl. I 1997, S.2081)
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006)

- Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

7.2 Verwendete Literatur

Des Weiteren wurde insbesondere folgende Literatur verwendet:

- [1] - Kleiber, Simon,
<http://www.Kleiber-digital>, Bundesanzeigerverlag,
Stand Februar 2008,
Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [2] - Kleiber, Simon, Weyers
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Belei-
hungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berück-
sichtigung von WertV und BauGB
(Bundesanzeiger, 4. Auflage, 2002)
- [3] - Kleiber
WertR 2006, Wertermittlungsrichtlinien 2006,
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von
Grundstücken mit Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
(Bundesanzeiger, 9. Auflage, 2006)
- [4] - Beck – Texte in dtv
Baugesetzbuch mit BauNVO, PlanZV, WertV, ROG)
(37. Auflage, 2005)

8 Erklärung

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Wertermittlung.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der Zustimmung des Sachverständigen.



Dr. oec., Dipl.- Ing. Herbert Sattler
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken