



## Sachverständigenbüro Bandemer

Dipl.-Ing. Roger Bandemer

Zertifizierter Immobilienbewerter (Sprengnetter-Zertifizierung)  
für Verkehrs-/Markt-, Beleihungs- und Versicherungswertermittlung  
Zulassungsnummer: 0505-010

Am Nottbohm 27  
31141 Hildesheim  
Tel. 0 51 21.86 95 31  
Fax 0 51 21.86 95 16

Gutachten:  
R\_99\_09 Mustergut.  
18.11.2009

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem  
**Zweifamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück**  
**XXXXXXX in 31XXX Hildesheim**



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
XX	XX	XX
Gemarkung	Flur	Flurstück
XX	XX	XX
Eigentümer (lt. Grundbuch):	XX	
	XX	
	<i>31XXX Hildesheim</i>	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
25.01.2007 ermittelt mit rd.

**XX.000,00 €.**

Ausfertigung Nr. 1, 2, 3, 4

Dieses Gutachten besteht aus 48 Seiten zusätzlich 9 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben .....	4
1.1	Vorbemerkungen .....	4
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.3	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Zweifamilienwohnhaus .....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	13
3.2.5.2	Wohnungsausstattung .....	13
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	15
3.3	Nebengebäude .....	15
3.4	Außenanlagen.....	15
3.5	Flächen- und Massenangaben einschl. Prüfung der verwendeten Unterlagen.....	16
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>17</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	17
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	17
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren .....	18
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	18
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	19
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	20
4.3	Bodenwertermittlung .....	22
4.4	Sachwertermittlung .....	25
4.4.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung .....	25
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	26



4.4.3	Sachwertberechnung .....	29
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	30
4.5	Ertragswertermittlung .....	36
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	36
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	37
4.5.3	Ertragswertberechnung .....	39
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	40
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	43
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	43
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	43
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	43
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	43
4.6.5	Plausibilitätskontrolle.....	44
4.6.6	Verkehrswert.....	44
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>47</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	47
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	48
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>48</b>



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Vorbemerkungen

Zu bewerten ist ein mit einem Zweifamilienwohnhaus und einer Garage bebautes Grundstück im Gebiet der Stadt Hildesheim. Auftraggeber für das Verkehrswertgutachten ist die Fa. XXXXXXXXX die das Objekt veräußern soll.

Wertermittlungstichtag soll antragsgemäß der 25.01.2007 sein.

### 1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück bebaut mit Zweifamilienwohnhaus mit Garage; zwei getrennte Wohnungen im Gebäude; das Erdgeschoss incl. einer Garage wird eigengenutzt; das Dachgeschoss incl. eines Stellplatzes für ein KFZ ist vermietet
Objektadresse:	XX 31XXX Hildesheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von XX, Blatt XX, lfd. Nr. X
Katasterangaben:	Gemarkung XX, Flur X, Flurstück XXX, Größe 638 m <sup>2</sup>

### 1.3 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Sparkasse XXX Rathausstraße 1 - 5 31134 Hildesheim  Auftrag vom 15.11.2009 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	Eheleute XX XXX 31XXX Hildesheim  -zu je ½ Anteil



## 1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung des Objekts; das Wertermittlungsobjekt soll über die Fa. XXXXXXX, die in diesem Fall als Immobilienmakler tätig wird, veräußert werden
Wertermittlungsstichtag:	25.01.2007, Tag der Ortsbesichtigung
Tag der Ortsbesichtigung:	15.11.2009
Anmerkung:	<p>Für die Bewertung ist ausschließlich der am Tag der Ortsbesichtigung vorgefundene Zustand maßgeblich, auch wenn die Erstellung des Gutachtens zeitlich erst nach dem Ortstermin erfolgte. Veränderungen am Wertermittlungsobjekt, in der Lagequalität, der Umgebung oder der Infrastruktur, die nach dem Ortstermin stattgefunden haben könnten, sind bei der Erstellung des Gutachtens nicht berücksichtigt. Als Qualitätsfestschreibungszeitpunkt gilt der Tag der Ortsbesichtigung.</p> <p>Die Informationen über den baulichen Zustand des Objektes zum 25.01.2007 wurden von den Eigentümern gemacht.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr M. (Sparkasse XX), Herr XX (Eigentümer) und der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus der Straßenkarte</li><li>• Auszug aus der top. Übersichtskarte 1:50.000</li><li>• Auszug aus der Stadtkarte 1:5.000</li><li>• Auszug aus der Liegenschaftsbuch und der -karte im Maßstab 1:1000;</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug;</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte);</li><li>• Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohnfläche;</li><li>• Mietvertrag für die Wohnung im Dachgeschoss;</li><li>• Auszug aus der Stadtgrundkarte im Maßstab 1:500 zur Darstellung der Fotostandorte;</li><li>• Hausakte des Gebäudes vom Fachbereich (FB) 63;</li><li>• Grundstücksmarktbericht 2007 für den Landkreis Hildesheim;</li><li>• Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes;</li><li>• Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte;</li><li>• Vergleichskaufpreise aus eigener Sammlung;</li><li>• Fotos des Wertermittlungsobjektes.</li></ul>



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen

Kreis: große selbstständige Stadt

Ort und Einwohnerzahl: Hildesheim, am Messegelände ebenso nah gelegen wie Hannovers City, ist die 110.000 Einwohner-Stadt, die interessante Geschichte, Kultur, ein vielseitiges Wirtschaftsleben und hervorragende Bildungsmöglichkeiten zu bieten hat. Z.B. UNESCO-Weltkulturerbe Dom und St. Michaelis, der 1.000 jährige Rosenstock, historischer Marktplatz; Bosch-Werke, Petroffer, Kloth-Senking; UNI-Hildesheim, diverse Fachhochschulen.

überörtliche Anbindung / Entfernungen (vgl. Anlage 1):

Nächstgelegene größere Städte:

Hannover, Braunschweig, Göttingen, Hameln (ca. 30 - 80 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Hannover (ca. 30 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 1, B 6, B 243, B 494 (ca. 1 - 3 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

Hildesheim und Hildesheim/Drispenstedt (ca. 5 - 6 km entfernt)

Bahnhof:

Hauptbahnhof Hildesheim und Ostbahnhof (ca. 2 – 5 km entfernt)

Flughafen:

Hannover-Langenhagen (ca. 45 km entfernt)



## 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2 und 3)

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Südosten der Stadt im Stadtteil Itzum. Dieser Stadtteil ist von Wohnbebauung geprägt, die in den letzten 20 Jahren entstanden ist. Diverse Grünanlagen lockern die Bebauung auf und führen zu den beiden Naherholungsgebieten, Innersteau und Galgenberg.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;

Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung;

öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 300 m entfernt;

Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 4 km entfernt;

sehr gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

in der Straße wohnbauliche, individuelle, eingeschossige Wohnbebauung;

im Ortsteil ein- bis viergeschossige Bebauung

Beeinträchtigungen:

sehr gering, nur Kfz-Anliegerverkehr (Auskunft Eigentümer)

Topografie:

eben;

Garten mit Südwestausrichtung (Richtung Straße)

Altlasten:

Laut Auskunft der Stadt Hildesheim (FB 66.3, Herr XXX, 25.01.2007) besteht kein Altlastenverdacht.

Soweit augenscheinlich ersichtlich, nach Auskunft der Eigentümer und der Stadt Hildesheim sind von der zu bewertenden Fläche keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt, die geeignet wären, Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen oder für die Allgemeinheit herbeizuführen.

sonstige Beeinträchtigungen:

sonstige Beeinträchtigungen, wie z.B. Luftverunreinigungen, konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden



## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 4)

Straßenfront: ca. 22 m; mittlere Tiefe: ca. 33 m;

Grundstücksgröße:

Flurst.Nr.: XX Größe: XX m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

fast rechteckige (lageübliche) Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster;  
öffentliche Parkflächen im Umfeld vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen  
und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versor-  
gung;  
Kanalanschluss;  
Fernsehkabelanschluss;  
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Ge-  
meinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;  
eingefriedet durch Holzzaun;  
zweiseitige Grenzbebauung der Garage

Baugrund, Grundwasser (soweit au-  
genscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;  
keine Grundwasserschäden;

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund-  
und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie  
in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingef-  
lossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersu-  
chungen und Nachforschungen, wie z.B. Baugrundunter-  
suchungen, wurden nicht angestellt.



## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 20.01.2007 vor.

Hiernach steht in Abteilung II des Grundbuchs von Itzum, Blatt XX keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen (Auskunft FB 66.3, Herr XXX, 25.01.2007).

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Entsprechende Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen tel. erfragt (FB 63, Herr XX, 25.01.2007).

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde (FB 61, Herr XXX, 25.01.2007) nicht.



## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der rechtsverbindliche Bebauungsplan 197 D folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;  
I = 1 Vollgeschoss (max.);  
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);  
GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl);  
o = offene Bauweise;

die textlichen Festsetzungen beinhalten keine Besonderheiten die ggf. den Verkehrswert beeinträchtigen könnten.

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde geprüft. Die vorhandenen Maße wurden stichprobenartig nachgemessen. Es ergaben sich keine Abweichungen.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 4 Abs. 4 WertV), da die planungsrechtlichen Voraussetzungen nach § 30 BauGB vorliegen (rechtskräftiger Bebauungsplan), die Erschließung gesichert ist und das Flurstück eine Form besitzt, die eine bauliche Nutzung ermöglicht und zulässt; es ist nicht davon auszugehen, dass das Grundstück innerhalb absehbarer Zeit einer anderen als der derzeitigen Nutzung zugeführt werden könnte

Beitrags- und Abgabenzustand:

das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei (Auskunft FB 63, Herr XX, 25.01.2007)



## Seiten 11 – 21 hier nicht dargestellt

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (SSW)

**165**  
**WR**

zum **Stichtag 01.01.2007**. Weitere Angaben sind in der Bodenrichtwertkarte nicht enthalten.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,19
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	565 m <sup>2</sup>

Die Angaben zur Geschossfläche, den Vollgeschossen und der Grundstücksfläche sind aus dem Durchschnitt von 14 vergleichbaren Grundstücken in unmittelbarer Nähe des Wertermittlungsobjektes ermittelt worden und bilden damit die Datengrundlage für das Durchschnittsgrundstück.

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.01.2007
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,22
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	638 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.01.2007 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.



I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 165,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>b/a-freier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>165,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2007	25.01.2007	× 1,00	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	SSW	SW	× 1,00	E02
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 165,00 €/m <sup>2</sup>	E02a
GFZ	0,19	0,22	× 1,04	E03
Fläche (m <sup>2</sup> )	565	638	× 0,98	E04
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	WR (reines Wohngebiet)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	1	1	× 1,00	
Bauweise	offen		× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	E05
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 168,17 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			= <b>168,17 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>relativer b/a-freier Bodenwert</b>	= <b>168,17 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 638 m <sup>2</sup>	
<b>b/a-freier Bodenwert</b>	= 107.292,46 € <b><u>rd. 107.292,00 €</u></b>	

Der **b/a-freie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.01.2007 insgesamt **107.292,00 €**

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E01

Der Bodenrichtwert ist in Hildesheim innerhalb der letzten sechs Jahre um maximal 4 Punkte pro Jahr gestiegen und im darauffolgenden Jahr wieder um 4 Punkte gefallen. Ein eindeutiger Trend nach oben oder unten ist nicht feststellbar, so dass ein Ansteigen oder Fallen des Bodenwertes hier nicht berücksichtigt werden kann.



## E02

Die Lage des Wertermittlungsobjektes ist wie der Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone. Eine Anpassung ist nicht notwendig.

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des Straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i.d.R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i.d.R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Der überwiegende Teil der Vergleichsgrundstücke in der Richtwertzone ist nach SSW ausgerichtet, das Wertermittlungsobjekt nach SW. Da sich daraus keine Benachteiligung des Wertermittlungsobjektes ergibt, ist eine Berücksichtigung der Himmelsausrichtung nicht erforderlich.

Die Tatsache, dass der Garten des Wertermittlungsobjektes zur Straße ausgerichtet ist, ist hier nicht von Bedeutung, da es sich bei der Straße um eine Anliegerstraße mit sehr geringem Verkehrsaufkommen handelt. Eine Berücksichtigung der Gartenausrichtung zur Straße findet daher nicht statt.

## E02a

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.

## E03

Die Umrechnung von der GFZ des BRW-Grundstücks auf die GFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Band III, Kapitel 3.10.1 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

Der Gutachterausschuss hat zwar Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Flächengröße abgeleitet, erforderliche Umrechnungskoeffizienten für die GFZ-Anpassung aber nicht ermittelt, so dass lediglich eine einseitige Anpassung erfolgen kann. Flächengröße und GFZ-Koeffizient stehen jedoch in einem funktionalen Zusammenhang, so dass es sinnvoll ist beide Werte zu verwenden. Der Sachverständige greift daher auf die bundesdurchschnittlich ermittelten Werte zurück.

Der Bebauungsplan gibt eine GFZ von 0,5 an. Diese lässt sich jedoch in den seltensten Fällen realisieren, da durch den Grundstückszuschnitt und die Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände Beschränkungen vorhanden sind.

## E04

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Band II, Kapitel 3.10.2 mitgeteilten GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

Der Gutachterausschuss hat zwar Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Flächengröße abgeleitet, erforderliche Umrechnungskoeffizienten für die GFZ-Anpassung aber nicht ermittelt, so



dass lediglich eine einseitige Anpassung erfolgen kann. Flächengröße und GFZ-Koeffizient stehen jedoch in einem funktionalen Zusammenhang, so dass es sinnvoll ist beide Werte zu verwenden. Der Sachverständige greift daher auf die bundesdurchschnittlich ermittelten Werte zurück, die auf ihre Plausibilität geprüft wurden und daher übernommen werden können.

## **E05**

Der Sachverständige hält hier den Zuschnitt des Grundstücks durchaus für lageüblich, da die Grundstücke in unmittelbarer Umgebung des Wertermittlungsobjektes ähnlich zugeschnitten sind. Der Sachverständige hat ferner festgestellt, dass der Hildesheimer Grundstücksmarkt Lageunterschiede toleriert, sofern eine Bebauung nicht absolut unmöglich ist. Eine entsprechende Anpassung ist daher nicht erforderlich.

## **4.4 Sachwertermittlung**

### **4.4.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung**

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 25 WertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 13 und 14 WertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände abzuleiten.

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.



## Seiten 26 – 42 hier nicht dargestellt

### 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

#### 4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

#### 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen überwiegend als Eigennutzungsobjekte erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und nachhaltige Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

#### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **XX7.000,00 €**  
der **Ertragswert** mit rd. **XX0.000,00 €** ermittelt.

#### 4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 7 Abs. 1 Satz 3 WertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich



von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,90 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das <b>Sachwertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	1,00 (c)	× 1,00 (d)	= <b>1,000</b> und
das <b>Ertragswertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	0,90 (a)	× 0,90 (b)	= <b>0,810</b> .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[XX7.000,00 \text{ €} \times 1,000 + XX0.000,00 \text{ €} \times 0,810] \div 1,810 = \text{rd. } \underline{\underline{XX.000,00 \text{ €}}}$

#### 4.6.5 Plausibilitätskontrolle

Der ermittelte Verkehrswert entspricht rd. XXX €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (XX.000 € / 181 m<sup>2</sup>). Im Bereich des Gutachterausschusses Hildesheim wurden Untersuchungen zu Vergleichsfaktoren für Wohnhäuser ermittelt. Die Werte liegen bei XXX €/m<sup>2</sup> Wfl. bei einem 1989 errichteten Gebäude und einem Bodenwert von rd. 168 €/m<sup>2</sup>. Zusätzlich ist ein Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche in Höhe von 0,9 sowie ein Korrekturfaktor bei abweichendem Ausnutzungsfaktor „Wohnfläche/Grundstücksfläche“ anzubringen. Das Ergebnis sind XX €/m<sup>2</sup> Wfl. und als Gesamtwert rd. XXX.000 €.

Damit wird das gewogene Mittel von rd. XXX.000 € bestätigt.

#### 4.6.6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Garage bebaute Grundstück in 31XXX Hildesheim, XX

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
XX	XX	X
Gemarkung	Flur	Flurstück
XX	X	XXX

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.01.2007 mit rd.

**XXX.000,00 €**

**in Worten: XXXXXXXXXXXXXXXtausend Euro**

geschätzt.



**Sachverständigenbüro Bandemer**

Dipl.-Ing. Roger Bandemer

Zertifizierter Immobilienbewerter ZIB Sprengnetter-Zert (TGA)

Am Nottbohm 27, 31141 Hildesheim, Tel. 05121/86 95 31, Mobil: 0171 93 65 729

Gutachten:

R\_99\_09

Mustergutachten

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hildesheim, den 18. November 2009



gez. Bandemer

(Zertifizierter Immobilienbewerter (Sprengnetter Zert)  
für Verkehrs-/Markt-, Beleihungs- und Versicherungswertermittlung)



## Seiten 46 und 47 hier nicht dargestellt

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2006
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch; Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2006
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 13.0, WertermittlungsForum, Sinzig 2006
- [4] **Gerardy/Möckel/Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung; Loseblattsammlung, Olzog Verlag, München
- [5] **Ross/Brachmann:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäudes und der Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Aufl., Oppermann Verlag, Hannover 1997, S. 317.
- [6] **Kleiber/Simon/Weyers:** Die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl. 2002, Bundesanzeiger § 11 WertV Rnd. 22 ff<sup>3</sup>;
- [7] **Gerardy:** Praxis der Grundstücksbewertung, 3. Auflage, Verlag Moderne Industrie, S. 556
- [8] **Rössler/Langner/Simon:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 4. Auflage, Luchterhand Verlag, S. 176j

### 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus der topographischen Übersichtskarte 1:50.000
- Anlage 3: Auszug aus der Stadtkarte 1:5.000
- Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 5: Fotostandorte
- Anlage 6: Fotos
- Anlage 7: Berechnung der Wohnfläche
- Anlage 8: Berechnung des Bruttorauminhalts
- Anlage 9 Grundrisse und Schnitt

## Anlagen hier nicht dargestellt