

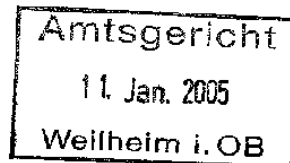
## Sachverständigenbüro Oleg Retzer

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
sowie Mieten und Pachten.  
Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH),  
Diplom-Immobilienbetriebswirt (EIA)

Hauptstraße 47  
88179 Oberreute

Amtsgericht Weilheim

Alpenstraße 16  
82362 Weilheim



Telefon: 08387-92 45 99;  
Handy: 0170-77 50 600  
eMail: sachverstaendiger-  
retzer@web.de

Datum: 08.01.2005  
Az.: Huber Christian K 157/04

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Gasthof mit Gästehaus und Appartementhaus bebaute Grundstück  
in 82438 Eschenlohe, Mühlestraße 40**

Grundbuch	Blatt
<i>Eschenlohe</i>	970
Gemarkung	Flurstück
<i>Eschenlohe</i>	1086

Eigentümer	<i>Herr</i>
(lt. Grundbuch):	<i>Christian Huber</i>
	<i>Aichacher Str. 19</i>
	<i>86529 Schrobenhausen</i>

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
20.12.2004 ermittelt mit rd.

**537.000,00 €**

### Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 33 Seiten.  
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

---

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben .....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung .....	4
2.1	Lage .....	4
2.1.1	Großräumige Lage .....	4
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	5
2.3	Erschließung .....	5
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	8
3.2	Gasthof mit Gästehaus und Appartementhaus .....	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	8
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	9
3.2.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	10
3.3	Appartementhaus mit 5 Garagen .....	10
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	10
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	11
3.3.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	11
3.4	Nebengebäude.....	11
3.5	Außenanlagen.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts .....	12
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	12
4.2	Bodenwertermittlung .....	12
4.3	Sachwertermittlung .....	14
4.3.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	14
4.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	15
4.3.3	Sachwertberechnung .....	18
4.3.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	21
4.4	Verkehrswert .....	24

---

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt**

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück (Normalfall), bebaut mit Gasthof mit Gästehaus und Appartementhaus
Objektadresse:	Mühlstraße 40 82438 Eschenlohe
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eschenlohe, Band 27, Blatt 970
Katasterangaben:	Gemarkung Eschenlohe, Flurstück 1086 (1856 m <sup>2</sup> )

### **1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer**

Auftraggeber:	Amtsgericht Weilheim Alpenstraße 16 82362 Weilheim  Auftrag vom 22.11.2004 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	Herr Christian Huber Aichacher Str. 19 86529 Schrobenhausen

### **1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung**

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	20.12.2004 Tag der Ortsbesichtigung
Tag der Ortsbesichtigung:	20.12.2004
Teilnehmer am Ortstermin:	Nur der der Sachverständige

---

Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden folgende  
Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom;
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom;
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte).

#### **1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

Der Gasthof steht seit über 2 Jahren leer. Der Ausstattungsstandard entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die WC's und Bäder befinden sich z.T. auf dem Flur. Die Zimmer sind mit Waschbecken ausgestattet. Das Mobiliar ist stark abgenutzt und besitzt kaum einen Marktwert. Es besteht erheblicher Unterhaltungsstau. Es wurde keine Funktionsüberprüfung der technischen Leitungen durchgeführt. Der Sachverständige hat **keinen** merkantilen Minderwert (wegen Mordes an der Mutter im Gebäude/Altbau) in der Wertermittlung berücksichtigt.

## **2 Grund- und Bodenbeschreibung**

### **2.1 Lage**

#### **2.1.1 Großräumige Lage**

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Garmisch-Partenkirchen
Ort und Einwohnerzahl:	Eschenlohe (ca. 1650 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Garmisch-Partenkirchen, Murnau, Oberammergau  <u>Landeshauptstadt:</u> München  <u>Bahnhof:</u> Garmisch

---

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,5 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; gute Wohnlage; mittlere Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr)
topografische Grundstückslage:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 60 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 30 m;  <u>Grundstücksgröße:</u> Flurst.Nr.: 1086 Größe: 1856 m <sup>2</sup>  <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück
-------------------	---

### 2.3 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung

---

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich 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 eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Eschenlohe, Band 27, Blatt 970 folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Grunddienstbarkeit, Geh- und Fahrrechte.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

---

## **2.5.2 Bauplanungsrecht**

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:  
WA = allgemeines Wohngebiet;  
MD = Dorfgebiet;  
GFZ = 0,35 (Geschossflächenzahl);  
o = offene Bauweise

## **2.5.3 Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

## **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Gasthof und Gästehaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 5 Garagen.

Eine Umnutzung ist möglich und wirtschaftlich sinnvoll.

Das Objekt steht seit 2 Jahren leer. Eine Neueröffnung des Gästehauses ist mit dem jetzigen Ausstattungsstandard nicht möglich. Es müssen umfangreiche Renovierungs- und Umbauarbeiten durchgeführt werden, um den heutigen Ansprüchen zu entsprechen. Das Gästehaus spricht in der vorhandenen Struktur nur Billigtourismus an. Da keine Umsatzzahlen vorliegen, kann das stützende Ertragswertverfahren nicht angewendet werden. Der hohe Marktanpassungsfaktor spiegelt auch die vorhandene Situation (geringe Nachfrage und Umsatzrückgänge) in der Gastronomie wieder.

---

### **3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

#### **3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### **3.2 Gasthof mit Gästehaus und Appartementhaus**

##### **3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart:	Gasthof mit Gästehaus und Appartementhaus, ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt; zweigeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1890 Altbau(gemäß Bauakte), 1957 Gästehaus (Ausbauarbeiten erfolgten 1966) Appartementhaus wurde 1975 gebaut.
Modernisierungen:	1966
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen (Altbau mit Wandmalerei)



---

### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Bodenplatte
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	dem Baujahr entsprechend, vernachlässigt; <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Naturstein; Holzkonstruktion (Buche); einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> mit Isolierung; mit Dämmung

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupferrohr
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

---

### **3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile: Balkone, Terrasse, Markise

Besondere Einrichtungen:

Besonnung und Belichtung: gut

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist befriedigend.  
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau  
und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### **3.3 Appartementhaus mit 5 Garagen**

#### **3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart: Appartementhaus mit 5 Garagen, ausschließlich  
zu Wohnzwecken genutzt;  
eingeschossig;  
nicht unterkellert;  
ausgebautes Dachgeschoss;  
freistehend

Baujahr: 1975 (gemäß Bauakte)

#### **3.3.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart: Massivbau

Geschossdecken: Stahlbeton, Holzbalken

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt,  
Hauseingang vernachlässigt

---

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

### 3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupferrohr
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, technisch überaltert
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

### 3.3.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Balkon
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Baumängel und Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 3.4 Nebengebäude

5 Garagen (massiv);  
Stellplätze,  
Schuppen

---

### 3.5 Außenanlagen

Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen;  
Einfriedung (Zaun, Hecken)

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Gasthof mit Gästehaus und  
Appartementhaus bebaute Grundstück in 82438 Eschenlohe, Mühlstraße 40 zum  
Wertermittlungstichtag 20.12.2004 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	
<i>Eschenlohe</i>	27	970	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Eschenlohe</i>		1086	<u>1.856 m<sup>2</sup></u>
Fläche insgesamt:			1.856 m <sup>2</sup>

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der  
Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln,  
weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur  
(persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

### 4.2 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage)  
**250,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 31.12.2002**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt  
definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= MD (Dorfgebiet)
beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,35
Anzahl der Vollgeschosse	= 2
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche	= 700 m <sup>2</sup>

## Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 20.12.2004  
 Entwicklungszustand = baureifes Land  
 Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,55  
 Grundstücksfläche = 1.856 m<sup>2</sup>

## Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2004 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 250,00 €/m <sup>2</sup>	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 250,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2002	20.12.2004	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage		× 1,00	
GFZ	0,35	0,55	× 1,20	
Fläche (m <sup>2</sup> )	700	1856	× 0,83	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	MD (Dorfgebiet)		× 1,00	
Vollgeschosse	2		× 1,00	
Bauweise	offen		× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 249,00 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			- 0,00 €	
insgesamt			- 0,00 €	
<b>relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			<b>= 249,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	249,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>relativer Bodenwert</b>	<b>= 249,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 1.856,00 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtbodenwert</b>	<b>= 462.144,00 €</b>	
Zu-/Abschläge zum Gesamtbodenwert	+ 0,00 €	
<b>Bodenwert</b>	<b>= 462.144,00 €</b>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.12.2004 insgesamt **462.144,00 €**.

---

### 4.3 Sachwertermittlung

#### 4.3.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 21 - 25 WertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss 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** zzgl. **besonderer Bauteile** und **besonderer Einrichtungen**) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)**Herstellungswerte** 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 bzw. 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. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die "**Marktanpassung**" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) **Sachwert des Grundstücks**.

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

---

#### **4.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe**

##### **Herstellungswert (§ 22 Abs. 1 WertV)**

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m<sup>3</sup>) oder der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von **besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) - Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

##### **Normalherstellungskosten**

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension "€/m<sup>3</sup> Rauminhalt des Gebäudes" und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

##### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit "Normgebäude" bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhaltsberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert (i.d.R. errechnet als "Normalherstellungskosten × Rauminhalt bzw. Fläche") durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

##### **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

---

### **Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 WertV)**

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als "Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung" definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

### **Alterswertminderung (§ 23 WertV)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem Abschreibungsmodell von Ross auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer (RND)** des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer (GND)** vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. eine lineare Alterswertminderung.

### **Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)**

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

### **Baumängel und Bauschäden (§ 24 WertV)**

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

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

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



---

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

**Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 25 WertV)**

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

**Außenanlagen (§ 21 Abs. 4 WertV)**

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

**Marktanpassungsfaktor (§ 7 Abs. 1 Satz 2 WertV)**

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

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

Der Marktanpassungsfaktor ist zwar weder in den §§ 21 - 25 WertV (Beschreibung des Sachwertverfahrens), noch in den §§ 8 - 12 WertV (Beschreibung der erforderlichen Daten) genannt, jedoch ergibt sich die Notwendigkeit der Marktanpassung zwingend aus § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV.

Dieser sog. Marktanpassungsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der WertV ermittelten "vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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



### 4.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Gasthof mit Gästehaus und Appartementhaus	Appartementhaus mit 5 Garagen	
unterstellte Folgenutzung	Gasthof mit Gästehaus und Appartementhaus	Gasthof mit Gästehaus und Appartementhaus	
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Rauminhalt (BRI)	3.857,70 m³	480,00 m³	
<b>Baupreisindex (BPI) 20.12.2004 (2000 = 100)</b>	101,4	101,4	
<b>Normalherstellungskosten (ohne BNK)</b>			
• NHK im Basisjahr (2000)	302,00 €/m³ BRI	230,00 €/m³ BRI	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	306,23 €/m³ BRI	233,22 €/m³ BRI	
<b>Herstellungswert (ohne BNK)</b>			
• Normgebäude	1.181.343,47 €	111.945,60 €	
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile	25.000,00 €		
• besondere Einrichtungen	24.000,00 €		
<b>Gebäudeherstellungswert (ohne BNK)</b>	1.230.343,47 €	111.945,60 €	
<b>Baunebenkosten (BNK)</b>			
• prozentual	15,00 %	15,00 %	
• Betrag	184.551,52 €	16.791,84 €	
<b>Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)</b>	1.414.894,99 €	128.737,44 €	
<b>Alterswertminderung</b>	nach Ross	nach Ross	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	50 Jahre	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	15 Jahre	51 Jahre	
• prozentual	59,50 %	24,70 %	
• Betrag	841.862,52 €	31.798,15 €	
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	573.032,47 €	96.939,29 €	
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	573.032,47 €	96.939,29 €	

<b>Gebäudewerte insgesamt</b>		<b>669.971,76 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	+	<b>40.198,31 €</b>
<b>Wert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>710.170,07 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>462.144,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>1.172.314,07 €</b>
<b>Marktanpassungsfaktor</b>	×	<b>0,50</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>586.157,03 €</b>
<b>sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände</b>	-	<b>49.500,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>536.657,03 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>537.000,00 €</b>

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Gasthof mit Gästehaus und Appartementhaus**

**Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Gasthof mit Gästehaus und Appartementhaus**

**Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes**

Nutzungsgruppe: Hotels, Gasthöfe  
 Gebäudeart: Hotels, Gasthöfe  
 Gebäudetyp: Gebäude mit 2-6 Geschosse; Geschossh. 3,40 m  
 Ausstattungsstandard:

**Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes**

tabellierter NHK 2000 Grundwert = 365,00 €/m<sup>2</sup> BRI  
 Gebäudeart: Hotels, Gasthöfe  
 Gebäudetyp: Gebäude mit 2-6 Geschosse; Geschossh. 3,40 m x 1,00  
 Ausstattungsstandard: mittel x 1,00  
 (fiktives) Baujahr: 1969 x 0,85

**Regional- und objektspezifische Modifizierungen:**

• Regionalfaktor Bundesland Bayern x 1,07  
 • Regionalfaktor Eschenlohe x 0,91  
 Gemeindegroße 3000 EW  
 modifizierter NHK-Grundwert = 302,09 €/m<sup>2</sup> BRI

**Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2000**

Ausstattungsstandard	modifizierter NHK 2000-Grundwert [€/m <sup>2</sup> BRI]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer NHK 2000 - Anteil [€/m <sup>2</sup> BRI]
mittel	302,09	100,0/100	302,09
Summe		100/100	302,09 €/m <sup>2</sup> BRI

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2000 rd. = 302,00 €/m<sup>2</sup> BRI

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Appartementhaus mit 5 Garagen**

**Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Appartementhaus mit 5 Garagen**

**Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (EFH und ZFH)  
 Gebäudeart: Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv  
 Gebäudetyp: EG, SD (voll ausgeb.)  
 Ausstattungsstandard: gehoben

**Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes**

tabellierter NHK 2000 Grundwert = 320,00 €/m³ BRI  
 Gebäudeart: Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv  
 Gebäudetyp: EG, SD (voll ausgebaut) x 1,00  
 Ausstattungsstandard: mittel x 0,84  
 (fiktives) Baujahr: 1975 x 0,88

**Regional- und objektspezifische Modifizierungen:**

• Regionalfaktor Bundesland Bayern x 1,07  
 • Regionalfaktor Eschenlohe x 0,91  
 Gemeindegröße 3000 EW

modifizierter NHK-Grundwert = 230,32 €/m³ BRI

**Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2000**

Ausstattungsstandard	modifizierter NHK 2000-Grundwert [€/m³ BRI]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer NHK 2000 - Anteil [€/m³ BRI]
mittel	230,32	100,0/100	230,32
<b>Summe</b>		100/100	<b>230,32 €/m³ BRI</b>

**gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2000 rd. = 230,00 €/m³ BRI**

**Besonders zu veranschlagende Bauteile**

Gebäude: Gasthof mit Gästehaus und Appartementhaus

besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Balkone	25.000,00 €	
<b>Summe</b>	<b>25.000,00 €</b>	

### Besonders zu veranschlagende Einrichtungen

Gebäude: Gasthof mit Gästehaus und Appartementhaus

besondere Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
3 Kachelöfen	24.000,00 €	
Summe	24.000,00 €	

### Außenanlagen

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 116,00 % der Gebäudewerte insg. (669.971,76 €)	40.198,31 €
Summe	40.198,31 €

### Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-4.000,00 €
• Feuchtigkeitsschaden im Keller	-4.000,00 €
Modernisierungsbesonderheiten	-45.500,00 €
• Bädern/WC's etc. zu modernisieren (Altbau)	-20.000,00 €
• Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden zu modernisieren	-15.000,00 €
• Verbesserung der Leitungssysteme erforderlich	-3.500,00 €
• Restaurierung der Fassade erforderlich	-7.000,00 €
Summe	-49.500,00 €

#### 4.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

##### **Berechnungsbasis**

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

beim BRI z.B.

- nur Anrechnung von üblichen/wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone);

bei der BGF z.B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

---

### **Herstellungswert**

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2000 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### **Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in [1], Kapitel 4.04.1 verglichen.

### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschosstellausbau).

### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst.

Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

### **Besondere Einrichtungen**

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

### **Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.01.7 veröffentlichten durchschnittlichen pauschalisierten BNK zugrunde gelegt.

### **Außenanlagen**

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### **Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND**

**für das Gebäude: Gasthof mit Gästehaus und Appartementhaus**

Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt. Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Ausstattungsstandard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
mittel	50	100,00/100	50,00
Summe		100/100	50,00 Jahre

**gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND**

**rd. 50 Jahre**

### **Restnutzungsdauer**

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Band Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### **Marktanpassungsfaktor**

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in [1], Kapitel 3.03. veröffentlichten Werte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

In [1] sind die aufgrund einer bundesweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d.h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) **rd. 50 % unterhalb** des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).



#### 4.4 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert (**Leerstand und Eigennutzung**) orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **537.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Gasthof mit Gästehaus und Appartementhaus bebaute Grundstück in 82438 Eschenlohe, Mühlestraße 40

Grundbuch	Blatt	
Eschenlohe	970	
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Eschenlohe		1086

**537.000,00 €**

**in Worten: fünfhundertsiebenunddreißigtausend Euro**

geschätzt.

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.

Oberreute, den 08. Januar 2005

  
Retzer Dipl. Wirtschaftsingenieur



