

■ Frank Römer

Gutachten

Zweifamilienhaus mit Wohnungs- und Wegerecht

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein frei stehendes, voll unterkellertes Wohnhaus in massiver Bauweise mit zwei Vollgeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss mit insgesamt ca. 160 Quadratmeter Wohnfläche (ohne Balkon) sowie einer Garage und zwei Nebengebäuden aus dem Jahr 1965 in Lorsch. Die Verkehrswertermittlung erfolgte im Rahmen einer Erbaus-einandersetzung. Die Grundstücksgröße umfasst 414 Quadratmeter. Die Restnutzungsdauer beträgt 38 Jahre. Das Grundstück ist mit einem Wegerecht und einem Wohnrecht für eine 1929 geborene Frau belastet. Bewertungsstichtag war der 1. Januar 2007. Der festgestellte Verkehrswert betrug 100.000 Euro, der Wert des Wohnrechts wurde mit 38.000 Euro ermittelt.

Lagebeschreibung

Makrolage

Die Gemeinde Lorsch mit 5.445 Einwohnern liegt im Südwesten des Landkreises Bergstraße an der Grenze zum Main-Kinzig-Kreis. Die Entfernung zur früheren Kreisstadt Lorsch, heute Außenstelle der Kreisverwaltung, beträgt rund 12 Kilometer, und zwar in östlicher Richtung. Auch zu den Städten Gelnhausen (20 km) im Südosten, Hanau (20 km) im Süden und Friedberg (20 km) ist die Entfernung nicht wesentlich weiter. Zur nahe gelegenen Großstadt Frankfurt beträgt die Entfernung ca. 30 Kilometer. Die Gemeinde Lorsch besteht aus den drei Ortsteilen Rommelhausen, Hainchen und Lorsch. Es besteht keine direkte Eisenbahnverbindung. Die nächste Strecke der Bundesbahn ist die Linie Stockheim – Bad Vilbel. Die Gemeinde Lorsch liegt verkehrsgünstig an der BAB 45 Giessen-Hanau. Die nächste Auffahrt zu dieser Autobahn liegt 3,5 km nördlich des Gemeindezentrums. Im Übrigen liegt die Gemeinde an den Landesstraßen L 3189 und L 3191, die sich genau im Gemeindezentrum kreuzen. Die Gemeinde Lorsch ist durch Busverbindungen an die Nachbarkommunen Altenstadt (ca. 3,5 km), Lorsch (ca. 12 km) und Hanau (ca. 20 km) gut angebunden. Von den dortigen Bahnhöfen bestehen sehr gute Verbindungen zu dem zentralen Knotenpunkt Frankfurt/Main.

Wirtschaft

Nördlich von Frankfurt gelegen, hat sich der Kreis Bergstraße in den letzten drei Jahrzehnten zu einem guten Gewerbestandort entwickelt. Er hebt sich durch konstantes Bevölkerungswachstum auf heute rund 300.000 Einwohner von vielen anderen Kreisen in Deutschland ab. Ähnlich wie bei der Bevölkerungsentwicklung stellt sich die Situation im gewerblichen Bereich dar. Durch die gute Verkehrsanbindung durch die Autobahnen A 5 und A 45, das dichteste Schienennetz Hessens und die Nähe zum Flughafen Frankfurt haben sich Handwerk und Gewerbe sehr gut entwickelt. Dabei war auch die unmittelbare Nähe zum Ballungsraum Rhein-Main förderlich. Der Kreis Bergstraße zeichnet sich durch eine relativ niedrige Arbeitslosenquote aus, hält ausreichend Flächen für Ansiedlungen bereit und bietet im Gegensatz zur Metropole Frankfurt wesentlich niedrigere Grundstückspreise und Steuersätze. Seit 1999 besteht mit der Wirtschaftsförderung Wetterau GmbH eine Institution, die sich zentral für den gesamten Kreis um die Belange der Unternehmen und Investoren kümmert.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Mischgebiet mit überwiegend offener, meist zweigeschossiger Bauweise, i.d.R. Einfamilienhäuser. Der nächste

Autobahnanschluss der A 45 liegt sieben Kilometer entfernt. Die innerörtliche Straßenanbindung ist befriedigend. Der öffentliche Personennahverkehr, Kindergarten und Grundschule sind fußläufig erreichbar. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum sowie unmittelbar auf dem Grundstück vorhanden. Die Infrastruktur ist unbefriedigend. Das Grundstück weist eine mittlere bis gute Wohnlage auf. Die mittlere Tiefe beträgt 18,5 Meter, die Straßenfront 22,5 Meter.

Grundstücksbeschreibung

Bodenbeschaffenheit

Es handelt sich – soweit ersichtlich – um gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund (es wurden keine Bodenproben o.Ä. Baugrunduntersuchungen unternommen). Es wurden keine Auskünfte hinsichtlich Altlasten eingeholt. Bei der Wertermittlung werden daher ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenzustände unterstellt. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch entsprechende Fachgutachter vorgenommen werden. Im Rahmen der Augenscheinnahe wurde auf mögliche Anzeichen für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne wertbeeinflussende Besonderheiten unterstellt.

Erschließung

Die Straße ist fertig ausgebaut und mit Fußwegen versehen. Anschlüsse für Strom, Gas, Wasser, Telefon sind vorhanden. Erschließungsbeiträge fallen nicht an. Soweit erkennbar wurde das Gebäude innerhalb der Landesbauordnung mit seitlichem Grenzabstand das Wohnhaus betreffend erstellt. Die Nebengebäude befinden sich an der Grundstücksgrenze.

Rechte und Belastungen

Das Grundstück ist mit einem Wegerecht und einem Wohnrecht für eine 1929 geborene Frau belastet. Die in Abt. II eingetragene Grunddienstbarkeit berechtigt den jeweiligen Eigentümer der Parzelle Flur 1 Nr. 2, über das Grundstück Flur 1 Nr. 3 zwischen dem darauf befindlichen alten Wohnhaus und dem an der Südseite des Grundstücks Nr. 3 befindlichen Nebengebäude zu gehen und zu fahren, um von der Parzelle Nr. 2 zur A-Gasse und von dieser zurück zu

dem Grundstück Nr. 2 zu gelangen. Ein Betrag von DM 5000, soll als Wertersatz in das Grundbuch eingetragen werden für den Fall, dass dieses Wegerecht durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung erlischt. Die beiden zum Grundstück gehörenden Flurstücke A und B werden laut Baulastenverzeichnis öffentlich-rechtlich als ein Grundstück behandelt. Denkmalschutz liegt nicht vor.

Bewertung Wegerecht

Zur Ermittlung des Werts des belasteten Grundstücks ist vom unbelasteten Grundstückswert auszugehen und die ermittelte Wertminderung durch das Recht abzuziehen.¹ Die Wertminderung des belasteten Grundstücks ergibt sich aus der Einschätzung der Einschränkungen, die das belastete Grundstück durch das Recht erfährt. Es ist zu prüfen, ob sich die Einwirkung des Rechts nur auf die vom Wegerecht beanspruchte Fläche auswirkt oder ob darüber hinaus weitere Wertminderungen zu berücksichtigen sind. Diese Beeinträchtigungen können in

- einer verringerten baulichen und sonstigen Ausnutzbarkeit,
 - einer Geruchs- und Lärmimmission oder
 - sonstigen Beeinträchtigungen
- liegen.

Diese Beeinträchtigungen sind im Allgemeinen je nach Intensität anhand von in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerten anzusetzen, die sich je nach Umfang der Beeinträchtigung auf die Minderung des Bodenwerts der Wegerechtsfläche oder des Gesamtgrundstücks beziehen. Darüber hinausgehende Minderungen des Gebäudewerts sind ggf. gesondert zu berücksichtigen. Eine Doppelberücksichtigung ist zu vermeiden. Eine etwaige zu erzielende Wegerechtsrente ist werterhöhend zu berücksichtigen. Die Wegerente ist als eine Art Entschädigung dafür anzusehen, dass der Eigentümer des belasteten Grundstücks einen Teil seines Grundstücks zur Wegerechtsnutzung zur Verfügung stellt und diesen Grundstücksteil dann nicht mehr selber (baulich) nutzen kann.

Im vorliegenden Fall wurde keine Wegerente vereinbart, so dass sich keine Werterhöhung ergibt. Bei der Ermittlung des wirtschaftlichen Nachteils sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- das Wegerecht verläuft zwischen dem Wirtschaftsgebäude entlang der südlichen Grenze und dem Wohnhaus;
- das Wegerecht nimmt mit einer Fläche von rund 60 Quadratmetern (bei einer angenommenen Breite von 3 Metern ca. 14 Prozent des Gesamtgrundstücks (414 m²) ein;
- die bauliche Nutzbarkeit wird nicht eingeschränkt, da eine höhere Ausnutzung kaum möglich ist;
- die Zufahrt wird auch vom jeweiligen Eigentümer des Wohnhauses genutzt, um zu dem hinteren Teil des Wirtschaftsgebäudes entlang der nördlichen Grenze zu gelangen oder zum Abstellen eines PKWs hinter dem Haus;
- es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten, durch das Wegerecht ist jedoch eine anderweitige Nutzung des Grundstückes, z.B. als Gartenland, ausgeschlossen.

Es handelt sich um geringe bis mittlere Nachteile, weshalb ein Abschlag von 10 Prozent des unbelasteten Bodenwerts als angemessen erscheint. Kröll, Fachbuchautor, empfiehlt bei einer vertretbaren Nutzungseinschränkung eine Spanne von 620 Prozent.²

Wohnungsrecht

Das in Abt. II unter lfd. Nr. 4 des Grundbuchs eingetragene Wohnungsrecht ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit nach § 1093 BGB, durch die die Berechtigte, Frau J., geboren am 1929, einen Gebäudeteil unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung nutzen darf. Das Recht gibt gemäß Eintragungsbewilligung vom 3.12.2003 Anspruch auf die ausschließliche Benutzung der gesamten Wohnung im Erdgeschoss, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, WC und Flur, sowie freien Ein-, Aus- und Umgang in der Gebäude- und Freifläche. Die Berechtigte trägt die Nebenkosten der Wohnung. Die das Grundstück belastende beschränkt persönliche Dienstbarkeit gehört zu den rechtlichen Gegebenheiten i.S.d. § 194 BauGB, die bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden müssen. Der Verkehrswert derartiger belasteter Grundstücke ist abhängig von der Lebenserwartung des dinglich Berechtigten. Im Falle des Ankaufs solcher Grundstücke besteht beim Erwerber ein großes Interesse, diese Lebenserwartung und damit die Dauer der Belastung in Höhe der entgangenen Kostenmiete möglichst genau einzuschätzen,³ da das Haus bis zum

Ableben der Berechtigten nicht uneingeschränkt nutzbar ist.

Lebenserwartung

Da das Recht an das Leben gebunden ist, erfolgt für natürliche Personen die Ermittlung des Werts des Rechts mit Hilfe von Leibrentenbarwertfaktoren. Dabei sind die zum Wertermittlungstichtag jeweils aktuellen Versicherungsbarwerte (Leibrentenbarwertfaktoren) des Statistischen Bundesamtes zu Grunde zu legen. Bei mehreren Berechtigten ist der Leibrentenbarwertfaktor für verbundene Leben zu ermitteln. Die Höhe des der Leibrentenberechnung zu Grunde zu legenden Zinssatzes ist entsprechend der Nutzung des Objekts durch den Berechtigten zu bestimmen.

Bewertungsgrundsätze

Grundlage der Wertermittlung des Rechts ist der wirtschaftliche Vorteil für den Berechtigten durch das Recht. Der wirtschaftliche Vorteil besteht vor allem.

- in ersparten, üblicherweise zu zahlenden Mieten oder Pachten bzw. den aus dem Grundstück zustehenden Erträgen und
- ggf. in der Ersparnis weiterer Aufwendungen, soweit sie nicht bereits beim Ansatz der Miete oder Pacht berücksichtigt wurden (z. B. Bewirtschaftungskosten; insbesondere die Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung BetrKV).

Die Übernahme von sonstigen, üblicherweise nicht vom Berechtigten zu tragenden Kosten und Lasten ist wertmindernd zu berücksichtigen, soweit sie nicht bereits bei der angesetzten Miete oder Pacht berücksichtigt wurden. Der Wert des Rechts ergibt sich aus dem kapitalisierten Vorteil des Berechtigten über die Dauer der Inanspruchnahme des Rechts.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Die Unkündbarkeit und auch die Sicherheit vor Mieterhöhungen sind wesentliche Merkmale des Nießbrauchs und des Wohnungsrechts. Soweit diese Merkmale nicht bereits beim Ansatz der Miete bzw. des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt wurden, sind sie durch Zuschläge zu berücksichtigen.⁴

Die Berechnung des Wohnrechtes, das den Verkehrswert des Gebäudes min-

¹ Vgl. WertR2006, Seite 122

² Vgl. Kröll, a. a. O. Seite 184

³ Vgl. Kleiber, a. a. O. Seite 2332

⁴ Vgl. WertR 2006, Seite 120

dert, erfolgt im Anschluss an die Ermittlung der nachhaltig zu erzielenden Mieten.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungs- und baurechtliche Situation

Auskünfte beim Bauplanungsamt wurden am 23.1.2007 persönlich eingeholt. Laut Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Lorsch existiert der Bebauungsplan Ergänzungssatzung „A-Gasse“, rechtskräftig seit 24.9.2004 mit folgenden Vorgaben:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,6
Bauweise	Offene Bauweise
Max. Traufhöhe	6,50 m bezogen auf OK Straße
Dachgestaltung	Sattel- oder Walmdächer, max. 45° Neigung

Das Baugebiet ist als Mischgebiet angegeben.

Ist-Zustand der vorhandenen Bebauung

Das Grundstück ist mit einem frei stehenden, voll unterkellerten Wohnhaus in massiver Bauweise mit zwei Vollgeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss mit insgesamt ca. 160 Quadratmeter Wohnfläche (ohne Balkon) sowie einer Garage und 2 Nebengebäuden bebaut. Das Bewertungsobjekt fügt sich nach Art- und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Gebäudebeschreibung

Wohnhaus

Art des Gebäudes	Zweigeschossiges Wohnhaus, bestehend aus KG, EG und OG in massiver Bauweise sowie Garage mit Nebengebäuden
Bauweise	Der zum Stichtag geltende bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und der nachfolgenden Beschreibung. Die Baubeschreibung ist vom Unterzeichner anhand der gegebenen Erklärungen, zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen und Leistungsbeschreibungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach besten Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit der Unterzeichner dies einsehen konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Klärgruben, Erdtanks, Fundierungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränagen, Holzbockbekämpfungen, das Baualter usw.
Erschließung des Gebäudes	über A-Gasse
Baujahr	Ca. 1965 gemäß Bauplan
Baubeschreibung	Gemäß Inaugenscheinnahme, den Angaben des Eigentümers und der vorgelegten Baubeschreibung des Architekten
Fundamente	Vermutlich Streifenfundamente
Kelleraußenwände	Vermutlich Kellerrhohlblocksteine
Außenwände	Vermutlich Hohlblock
Innenwände	Vermutlich Bimsstein
Geschossdecken	Vermutlich Hohlkörperdecken, zum DG vermutlich Holzbalkendecke
Innen-Treppe	Beton mit Kunststeinbelag
Fußböden	
KG	Fliesen und Beton
EG	Fliesen und Laminat
OG	Bodenbelag und Wandbekleidung entfernt, derzeit zum Tapezieren und Neuverlegen von Bodenbelägen vorbereitet
Wandbekleidung	Tapete bzw. Rauputz
Deckenbekleidung	Überwiegend Tapeten, teils Kunststoffplatten, im Wohnzimmer Holzvertäfelung
Fenster	Isolierverglaste Kunststoffenster von ca. 3/1986 Treppenhaus einfachverglast

Außen-Tür	Alu mit Isolier-Verglasung im Windfang (überdachten Eingangsbereich) sowie Alu mit Würfelglas, vermutlich von 1965, als unmittelbarer Zugang zum Haus
Innentüren	Sperrholz glatt entsprechend dem Baujahr
Elektroinstallation	Dem Baujahr entsprechende sehr einfache Ausstattung
Sanitärausstattung	KG: Waschmaschinenanschluss und Spüle EG: Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Stand-WC, Waschtisch, vermutlich aus Mitte der 70er Jahre, Fliesen raumhoch, nachträglich ergänzt OG: Badewanne, Waschtisch und Stand-WC, vermutlich aus 1965
Heizung	Gaszentralheizung (Brennwert-Therme), ca. 2 Jahre alt
Warmwasserversorgung	Zentral über Warmwasserspeicher
Dachform und Aufbau	Satteldach, vor ca. 3 Jahren mit Unterspannbahn neu eindeckt
Kamin	Gemauert
Fassade	Verputzt
Außenanlagen	Betoniert bzw. geteert
Terrasse	Keine
Besondere Bauteile	Balkon sowie Kelleraußentreppe

Wirtschaftsgebäude

Art des Gebäudes	Wirtschaftsgebäude, das als Räucher- kammer und Schlachthaus genutzt wird. Der Dachbereich konnte nicht betreten werden. Das Gebäude wurde entlang der südlichen Grenze zum Nachbar errichtet. Aufgrund der geringen Tiefe kann das Gebäude nur für einfache Lagerzwecke (Kellerersatzräume) genutzt werden.
Bauweise (ohne Gewähr, da keine bau- teilerstörenden Untersuchungen vor- genommen wurden)	Massiv, vermutlich in Ziegelsteinbau- weise
Ver- und Entsorgungsanlagen	Wasser, Strom, Kanal
Baujahr	Nicht bekannt
Baubeschreibung	Aufgrund der Ortsbesichtigung und den vorgelegten Unterlagen (ohne Gewähr)
Fundamente	Nicht bekannt
Außenwände	N.b. vermutlich Ziegelsteine verputzt
Fenster	Holzfenster
Elektroinstallation	Aufputz
Sanitäre Einrichtungen	Keine
Dachform und Aufbau	Pultdach, vermutlich neu eingedeckt
Fassade	Verputzt

Baulicher Zustand

Der Ausbauzustand ist einfach; überwiegend noch dem Ursprungsbaujahr entsprechend ausgestattet im Bereich Elektro, Sanitär. Fußbodenbeläge im

EG teilweise erneuert. Die Belichtung und Besonnung sind gut. Folgende Bauschäden wurden festgestellt:

Unterseite Balkon Feuchtigkeitsschäden, lose Fliesen Balkonbelag, Feuch-

tigkeitsspuren Wand im Keller, vermutlich aufsteigende Feuchtigkeit Keller, angabengemäß fehlende Rückstauklappe im Waschraum, OG feuchte Außenwand im Balkonbereich durch vermutlich mangelhafte Balkonentwässerung, OG Schimmelbefall an der Küchenaußenwand und im rechten Wohnzimmer, OG Risse in der Wohnzimmerdecke im Putz, Garage erhebliche Putzschäden durch Feuchtigkeit und mangelhafte Entwässerung des Dachbereiches, Risse in der Garagenwand, Aufsteigende Feuchtigkeit im Nebengebäude.

Bezüglich der vorgefundenen Feuchtigkeitsschäden und Risse wird empfohlen, einen Bauschadengutachter einzuschalten, um die Ursachen feststellen zu lassen. Für die Beseitigung der dringenden Schäden im OG, Feuchtigkeit außen, Balkon, und Schimmelbefall werden pauschal 10.000, Euro angesetzt. Für die Renovierung der Wohnung (Tapeten und Bodenbeläge) sowie Einbau eines modernen Bades, um die Wohnung vermietungsfähig zu machen, werden folgende Kosten in Ansatz gebracht:

Renovierungskosten (unverbindliche Schätzung)	
Wandbeläge	3.000 €
Bodenbeläge	5.000 €
Bad erneuern	7.000 €
Summe Renovierungskosten	15.000 €
zzgl. Reparaturkosten allgemein	10.000 €
Gesamtkosten	25.000 €

Die angegebenen Kosten werden nur pauschal in Anlehnung an Erfahrungswerte und einschlägige Baukostentabellen und in dem beim Ortstermin augenscheinlichen Ausmaß berücksichtigt. Sie sind daher auf keinen Fall als Grundlage bzw. Kostenvoranschläge für weitere Planungen geeignet.

Anmerkung: Auftragsgemäß wurden keine Untersuchungen auf pflanzlichen und tierischen Schädlingsbefall unternommen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Gesamtbeurteilung des Gebäudes

Insgesamt hinterlässt das Gebäude einen für das Alter noch relativ gepfleg-

ten Eindruck. Es besteht aber insbesondere in der Wohnung im 1.OG ein nicht unerheblicher Instandhaltungsstau im Bereich des Bades. Weiterhin müssen die Schimmelschäden näher untersucht und fachgerecht beseitigt werden, um gesundheitliche Gefahren auszuschließen. Aufgrund des fehlenden Gartens und des bestehenden Wegerechtes ist das Wohnhaus wenig für eine Eigennutzung als klassisches Einfamilienhaus geeignet. Hier wirkt sich insbesondere das unentgeltliche auf Ewig eingeräumte Wegerecht negativ aus, da ein Abriss der Nebengebäude und Herrichtung der Fläche zu einem Garten kaum in Frage kommen. Eine Vermarktung dürfte daher nur eingeschränkt gegeben sein. Objekte dieser Art werden meist von Interessenten erworben, die wenig Interesse an einem Garten haben und oftmals eine Eigentumswohnung erwerben, um sich zukünftig die Miete zu sparen.

Wertermittlung

Wahl des Verfahrens

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Zweifamilienwohnhaus. Derartige Objekte werden in der Regel zur Eigennutzung und der teilweisen Vermietung angeschafft. Insoweit können diese Objekte auch nach dem Ertragswertverfahren bewertet werden. Aufgrund der oben bereits genannten Schwachpunkte wie fehlender Garten, Mitbenutzung des Grundstückes durch den Hinteranlieger und der Tatsache, dass eine Wohnung durch das Wohnrecht auf Lebenszeit nicht genutzt werden kann, bietet sich das Ertragswertverfahren hier besonders an, da die von einem Erwerber lediglich zu nutzende Wohnung im 1. OG ihm eine Miete einer vergleichbaren Wohnung erspart, ähnlich einer Eigentumswohnung. Kaufentscheidungen für solche Objekte werden oftmals vor dem Hintergrund einer ersparten Miete getroffen, so dass das Ertragswertverfahren hier sinnvoll herangezogen werden kann.

Ertragswertverfahren

Bodenwert

Der **Bodenwert** ist gemäß § 15 Abs. 2 der WertV durch Preisvergleich zu ermitteln, und zwar mit dem Wert, der sich für das unbebaute Grundstück ergeben würde. Liegen keine Vergleichspreise vor, kann auf die Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden (vgl.

§ 13 Abs. 2 WertV). Da keine Vergleichspreise vorliegen, wird der Bodenrichtwert herangezogen. Der Bodenrichtwert per 31.12.2005 beträgt für Grundstücke in dieser Lage gemäß Gutachterausschuss des Kreises Bergstraße 100 Euro/m².

Grundstücke in der Richtwertzone weisen folgende Eigenschaften auf:

Baunutzung	Mischgebiet
Geschossflächenzahl GFZ	Keine Angabe
Geschosszahl	Keine Angabe
Grundstücksgröße	Keine Angabe
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitragsfrei
Bauweise	Offen (mit seitlichem Grenzabstand)

Das Bewertungsgrundstück entspricht in etwa dem Bodenrichtwertgrundstück, allerdings gibt es in dieser Lage, insbesondere im Bereich der Hauptstraße, auch deutlich schlechtere Lagen. In der von der Lage her vergleichbaren Zone liegen die Bodenrichtwerte zwischen 120 und 130 Euro/m². Der Bodenwert wird daher in Anlehnung an die vergleichbaren Lagen mit 120 Euro angenommen. Im Neubaugebiet werden derzeit seitens der Gemeinde Grundstücke bereits für 180 Euro verkauft. Der geringfügig höhere Ansatz erscheint auch im Hinblick auf die relativ ruhige Lage und Nähe zum Ortsrand angemessen. Somit ergibt sich bei der Grundstücksgröße von 414 m² ein unbelasteter

ter Bodenwert zum Wertermittlungstichtag von 49.680 Euro.

Dieser Bodenwert muss allerdings noch aufgrund des bestehenden, nachteiligen Wegerechtes um 10 Prozent gemindert werden. Ausgehend von einem unbelasteten Bodenwert von 120 Euro/m² ergibt sich somit folgender wirtschaftlicher Nachteil:

Gebäudeertragswert

Restnutzungsdauer:

Es wird von einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren ausgegangen.

Rohertrag

Die Wohnung im 1. OG steht derzeit leer und könnte nach Fertigstellung sofort vermietet werden. Zwecks Prüfung der nachhaltig erzielbaren Miete wurden daher eine Internetrecherche, eigene Erfahrungswerte aus vergleichbaren Lagen sowie eine Befragung von Marktteilnehmern herangezogen. Als nachhaltige Miete für die Wohnung im EG werden 4,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in Ansatz gebracht. Für die Wohnung im 1.OG werden 5,50 Euro nach Renovierung angesetzt. Die derzeitigen Angebotsmieten liegen zwischen 4 bis 6 Euro pro Quadratmeter, je nach Ausstattung und Modernisierungsgrad. Somit errechnet sich folgende Miete pro Monat:

Bewirtschaftungskosten

Es werden im Folgenden die Obergrenzen der jeweiligen nicht auf die Mieter umlagefähigen Kostenarten gemäß II. BV mit den ab 1.1.2005 gültigen Kosten angegeben (aufgrund der Veränderung des Verbraucherpreis-

Wirtschaftlicher Nachteil			
Bodenwert des unbelasteten Grundstücks			120,00 €/m ²
Gesamtgrundstücksgröße		414 m ²	
Bodenwert in €			49.680 €
Wirtschaftlicher Nachteil in %	10		
Wirtschaftlicher Nachteil absolut			4.968 € Rd. 5.000 €
Bodenwert			44.680 €

Wohnung EG	82	369 €	4,50 €	4.428 €
Stellplatz hinter dem Haus	1	20 €	20 €	240 €
Garage	1	40 €	40 €	480 €
Wohnung OG	82	451 €	5,50 €	5.412 €
Gesamtmiete p.a.				10.560 €

index im Zeitraum der letzten 3 Jahre konnten die Kosten erstmalig um 4,51% erhöht werden).

Verwaltungskosten für Wohnungen:
€ 287,00

Instandhaltungskosten
p.a. je m² Wohnfläche: € 10,92⁵

Instandhaltungskosten
p.a. je Garagenplatz: € 71,00

Mietausfallwagnis in %
der Nettokaltmiete p.a.: 2%

Für die Hausverwaltung werden pauschal € 250, je Wohnung angesetzt. In der Berechnung werden die empfohlenen € 12,02/m² in Ansatz gebracht abzüglich € 1,10, wenn der Mieter die Schönheitsrenovierungen trägt, wovon i.d.R. auszugehen ist.

Das Mietausfallwagnis wird mit 2% p.a. gemäß den Empfehlungen angesetzt. Ein Abzug für die mit dem Wohnrecht belastete Wohnung, die bis auf die Nebenkosten keine Miete zahlt, wird nicht vorgenommen, da auch hier Rechtsstreitigkeiten möglich sind. Die damit verbundenen potentiellen Kosten werden auch durch den Ansatz eines Mietausfallwagnisses abgedeckt.⁶ Die BWK für die o.g. Positionen ergeben somit folgende Beträge auf Basis der nachhaltig erzielbaren Miete:

Gesamtrohertrag			10.560 €
Abzüglich nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten p.a.		Anzahl der Wohneinheiten	
Wohnfläche	164 m ²		
Verwaltungskosten	250 €	2	- 500 €
Instandhaltungskosten Wohnen	10,92 €		- 1.791 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2 %		- 211 €
Bewirtschaftungskosten p.a.			- 2.502 €

Die nicht umlagefähigen Betriebskosten betragen somit ca. 26 Prozent und liegen im Rahmen der Empfehlungen in der Literatur für diese Baujahrsklasse. Kleiber gibt z.B. 23–26 Prozent des Jahresrohertrages an.⁷

Liegenschaftszins

Der Gutachterausschuss (GAA) des Kreises Bergstraße weist im Marktbericht 2006 keine Liegenschaftszinssätze aus. Seitens des GAA wird i.d.R. auf Empfehlungen in der Literatur, insbesondere Sprengnetter, zurückgegriffen. Dieser empfiehlt bei einer Restnutzungsdauer von ca. 40 Jahren

im Durchschnitt 2,75 Prozent per anno. Der IVD (Immobilienverband Deutschland, früherer RDM) empfiehlt aufgrund von aktuellen Auswertungen, veröffentlicht in der FAZ vom 24.2.2006, eine mittlere Spanne von 3 bis 4,5%. Der Liegenschaftszinssatz wird daher in Anlehnung an den LZ des IVD mit 4 Prozent festgesetzt. Ein LZ von nur 2,75% erscheint zu gering aufgrund des Alters, der mangelhaften Wärmedämmung, der sonstigen Umstände wie Wohnrecht und Wegerecht sowie der ländlichen Lage.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Renovierungskosten: Als sonstige wertbeeinflussende Umstände, die hier zu berücksichtigen sind, werden der oben aufgeführte notwendige Renovierungsbedarf für die Wohnung im 1. OG sowie die Kosten für Beseitigung der Schäden in Höhe von 25.000 Euro angesetzt.

Wohnrecht für Frau J.: Frau J. trägt die anteiligen Betriebskosten für ihre Wohnung, so dass lediglich die ersparte Nettokaltmiete in Ansatz kommt zuzüglich 10 Prozent Zuschlag für die Tatsache, dass das Wohnrecht unkündbar ist und die Sicherheit vor Mieterhöhungen besteht. Somit errechnet sich der Wert des Wohnrechtes wie folgt:

Jährlich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete für die Wohnung im EG	4.428,00€
Liegenschaftszinssatz	- 4%
Berechnung jährlicher Vorteil aus:	
Ersparte, nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete	4.428,00€
Ersparnis von Kosten und Lasten	+ 0 €
Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen (hier 10% der Nettokaltmiete)	+ 443 €

Berechnung jährlicher Nachteil aus:	
Tragung von Kosten und Lasten	- 0 €
Summe	4.858 €
Leibrentenbarwertfaktor für eine 78-jährige Frau (4,0%) bei monatlich vorschüssiger Zahlungsweise	× 7,83
Wert des Wohnrechtes für die Berechtigte	38.000 €

In Addition sämtlicher Wertminderungspositionen sind daher 63.000 Euro in Abzug zu bringen.

Berechnung des Gebäudeertragswertes (siehe Abb. 1 nächste Seite)

Verkehrswert

Objekte dieser Art werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Ertragswertes liegen, da hier die ersparte Miete im Vordergrund steht. Der Ertragswert ist immer dann mit dem Verkehrswert des Grundstücks identisch, wenn alle in das Wertermittlungsverfahren eingeführten Größen, wie Erträge, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer, der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag vollständig entsprechen.⁸ In diesem Fall bedarf es keiner zusätzlichen Marktanpassung an den errechneten Wert im Sinne des § 7 Abs. 1, der vorschreibt, dass der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Wertermittlungsverfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen ist.

Der Verkehrswert zum Stichtag 1.1.2007 für die Liegenschaft wird daher in Anlehnung an den ermittelten Ertragswert unter Berücksichtigung der Wertminderungen in runder Summe auf € 100.000, geschätzt.

Dieser Wert entspricht einem m²-Preis von ca. 860 Euro (unbelasteter Verkehrswert von ca. € 161.000, abzüglich Reparaturstau € 25.000./164 m² Wohnfläche) und liegt damit im Rahmen vergleichbarer Verkäufe von Eigentumswohnungen. Der Grundstücksmarktbericht gibt für Lorsch eine

5 Instandhaltungskosten gem. § 28 Abs.2 der II.BV, wenn Bezugsfertigkeit mehr als 32 Jahre zurück liegt:
€ 12,02 abzüglich 1,10 € wenn Mieter die Kosten der kleinen Instandhaltung trägt
6 Vgl. Kröll, a.a.O. Seite 121
7 Vgl. Kleiber, a.a.O. Seite 1665
8 vgl. Kleiber, a.a.O., Seite 944

Ertragswertberechnung

Ermittlung Rohertrag:

Mieteinheit

Bezeichnung	Flächenansatz	Miete	Jahresmiete
Wohnung EG	82,00 m ²	4,50 EUR/m ²	4.428,00 EUR
Wohnung OG	82,00 m ²	5,50 EUR/m ²	5.412,00 EUR
Wohnung	0,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 EUR
Wohnung	0,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 EUR
Wohnung	0,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 EUR
Wohnung	0,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 EUR
Wohnung	0,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 EUR
	0,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 EUR
	0,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 EUR
	0,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 EUR

Stellplätze und Garagen

Anzahl der Stellplätze	1	Miete je Stellplatz / Monat	20,00 EUR	240,00 EUR
Anzahl der Garagen	1	Miete je Garage / Monat	40,00 EUR	480,00 EUR

Sonstige Erträge

Bezeichnung 1		0,00 EUR
Bezeichnung 2		0,00 EUR

jährlicher Rohertrag **10.560,00 EUR**

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten		500,00 EUR
Betriebskosten		0,00 EUR
Instandhaltung		1.791,00 EUR
Mietausfallwagnis		211,00 EUR

jährliche Bewirtschaftungskosten **2.502,00 EUR**
jährlicher Reinertrag **8.058,00 EUR**

Bodenwertverzinsung

Liegenschaftszinssatz	4,00 %
Bodenwert	44680,00 EUR
jährliche Bodenwertverzinsung	1.787,20 EUR
jährlicher Ertrag	6.270,80 EUR

Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszinssatz	4,00%
Restnutzungsdauer	38,00 Jahre
Vervielfältiger	19,368

Ertragswert der baulichen Anlagen **121.452,00 EUR**

Bodenwert	+	44.680,00 EUR
Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender Umstände	+/-	-63.000,00 EUR
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	+/- ¹	

Ertragswert des Grundstücks **= 103.132,00 EUR**

Abb. 1: Römer-Berechnung des Ertragswertes

Spanne von 842 bis 1.886 Euro bei Wiederverkauf von gebrauchten Eigentumswohnungen an. Der Mittelpreis liegt bei 1.251 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Die Orientierung am unteren Wert erscheint gerechtfertigt aufgrund

- der einfachen Ausstattung,
- der mangelhaften Wärmedämmung,
- der vorgefundenen Mängel,
- des fehlenden Gartens,
- dem Wegerecht und den damit einhergehenden wenig attraktiven Außenanlagen.

Eine Verwertung des 2-Familienhauses, gegebenenfalls in Form von Wohnungseigentum an typische Eigentumswohnungskäufer, erscheint am plausibelsten, da Eigennutzer kaum solche Häuser ohne Garten kaufen. Im

Falle eines Verkaufs muss jedoch unter Umständen mit einer längeren Vermarktungszeit gerechnet werden.

Frank Römer ist **Diplom-Betriebswirt (FH)**, **Diplom-Sachverständiger (DIA)** für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten, öffentl. best. u. vereidigt (IHK Rheinhessen) und zertifiziert von IFS GmbH.

**Fach-
informationen
bequem
online
bestellen!**

Informieren Sie sich über das aktuelle Programm, Neuerscheinungen und elektronische Angebote:

**www.
bundesanzeiger-
verlag.de**



**Bundesanzeiger
Verlag** Recht vielseitig!