Von der [redacted]
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobiliengutachter HypZert
CIS HypZert (F)

Hauptbüro:

Telefon:
Telefax:

Mobil:
Email:

Zweigstelle:

Telefon:

Internet:
USt-IdNr:

Verkehrswertgutachten

Projektnummer:

Auftraggeber/ Geschäftsnummer:

Bewertungsgegenstand:

Adresse:

Bewertungsstichtag: 03.06.2013



Verkehrswert: **920.000 €**

Erstellungsdatum: 21.06.2013
Ausfertigung: 1/3

Zusammenfassung

Bewertungsgegenstand:	**Grundstück mit Mehrfamilienwohnhaus (11 WE)**
Adresse:	
Bewertungsstichtag:	03.06.2013
Flurstück Nr.:	57/26; davon 1/2 zugeordneten Anteil von 2.797 m²
Grundstücksgröße	6.159 m²; davon 1/2 zugeordneten Anteil von 2.797 m² = 1.399 m²
Bodenrichtwert:	23 €/m²
Bodenwert:	**32.177 € Bauland**
Objektbeschreibung:	Flurstück [redacted] - bebaut mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern - daraus dem Bewertungsobjekt zugeordnet: ca. 1.399 m² - Bewertungsgegenstand ist der südliche Grundstücksteil mit einem MFH - weitere Baureserve auf dem Grundstück - Fertigstellung und Bezug 2013 - Erdgeschoss, 2 - 3 Obergeschosse, Flachdach - nicht unterkellert - sehr guter Bauzustand, teils gehobener Ausstattungsstandard - in städtischer Wohnlage - 10 x 4-Zimmer-Wohnungen, 1 x 2-Zimmer-Wohnung; Summe: 11 WE - zum Stichtag 7 WE vermietet - zeitnahe Vollvermietung unterstellt - Wohnungen mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad, überwiegend Gäste-WC, Flur, Terrasse im EG bzw. Balkon in den OG - insgesamt ca. 1.019,56 m² Wohnfläche (lt. Mieterliste) - Wohnflächen zwischen 59,50 m² und 96,77 m²
Verkehrswert:	**920.000 €**
Gebäudefaktor:	902 €/m²

Inhaltsverzeichnis

1. Sachverhalt und allgemeine Angaben 4
1.1. Auftraggeber / Auftragsdatum 4
1.2. Zweck / Verwendung des Gutachtens 4
1.3. Gegenstand der Wertermittlung 4
1.4. Eigentümer/ Verwalter 4
1.5. Stichtag der Wertermittlung 4
1.6. Prämissen der Wertermittlung 4
1.7. Besondere Umstände im vorliegenden Fall 4
1.8. Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte 5
1.9. Tag der Ortsbegehung / Inaugenscheinnahme 5
2. Bewertungsparameter und weitere Grundstücksmerkmale 5
2.1. Beschreibung und Beurteilung der Lage 5
2.2. Grundbuchdaten (auszugsweise) 6
2.3. Rechte und Belastungen des Grundstücks 7
2.4. Bauordnungsrecht 7
2.5. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens 8
2.6. Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen 8
2.6.1. Vorhandene bauliche Anlagen 8
2.6.2. Beurteilung der baulichen Anlagen 10
2.6.3. Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen 11
2.7. Nutzungs- und Ertragsstatus 11
3. Wertableitung 11
3.1. Definition des Verkehrswertes 11
3.1.1. Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs 11
3.1.2. Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 11
3.1.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens / Begründung 12
3.2. Ableitung des Bodenwertes 12
3.3. Vergleichswertermittlung 13
3.4. Ertragswertermittlung 13
3.4.1. Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen 14
3.4.2. Bewirtschaftungskosten 16
3.4.3. Liegenschaftszinssatz 17
3.4.4. Kapitalisierung des Ertragsanteils baulicher Anlagen 18
3.4.5. Ertragswert 18
3.5. Sachwertermittlung 18
3.5.1. Herstellungskosten 19
3.5.2. Alterswertminderung 20
3.5.3. Sachwert 21
4. Feststellung des Verkehrswertes 22
4.1. Würdigung der Wertermittlungsergebnisse 22
4.2. Ableitung des Verkehrs- Marktwertes aus den Verfahrensergebnissen 22
5. Schlussbemerkung 23
6. Anlagenteil 24
6.1. Übersichtskarte 24
6.2. Stadtkarte 25
6.3. Katasteramtlicher Lageplan 26
6.4. Lageplan 27
6.5. Luftbild 28
6.6. Objektpläne 29
6.7. Baulastenverzeichnis 33
6.8. Altlastenkataster 34
6.9. Fotodokumentation 35

1. Sachverhalt und allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber / Auftragsdatum

Auftraggeber ist die
. Der Auftrag zur Erstellung dieses Gutachtens erfolgte durch Schreiben mit Datum 24.05.2013.

1.2. Zweck / Verwendung des Gutachtens

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB im Zuge des Bewertungssystems Nachhaltiger Wohnungsbau – Mehrfamilienhäuser - Neubau.

Das Gutachten ist ausschließlich für den genannten Zweck bestimmt und darf nur hierfür verwendet werden. Eventuell in die Wertfindung eingeflossene Besonderheiten können, bedingt durch den Zweck der Wertermittlung, die Gebrauchsfähigkeit des Gutachtens für andere Verwendungen einschränken.

1.3. Gegenstand der Wertermittlung

Gegenstand der Wertermittlung ist das folgende Grundstück:

Grundstück mit Mehrfamilienhaus

1.4. Eigentümer/ Verwalter

Eigentümer:

1.5. Stichtag der Wertermittlung

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag (§ 3 ImmoWertV) sowie der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 4 ImmoWertV) zugrunde zu legen.

Im vorliegenden Fall sind der Wertermittlungsstichtag und der Qualitätsstichtag deckungsgleich.

Als Stichtag der Wertermittlung wurde der Tag der Ortsbegehung, der 03.06.2013, festgelegt.

1.6. Prämissen der Wertermittlung

Grundlage der Wertermittlung sind die zur Verfügung gestellten Unterlagen, die Informationen, Angaben und Auskünfte des eingetragenen Eigentümers, des Auftraggebers, der Behörden und Institutionen sowie die Erkenntnisse und die Inaugenscheinnahme aus bzw. bei der Ortsbegehung, wie sie im Gutachten dokumentiert werden.

Die uneingeschränkte Vollständigkeit, Richtigkeit und Gültigkeit der vorgelegten Unterlagen zum Stichtag der Wertermittlung wird unterstellt. Eine Haftung wird hierfür nicht übernommen. Insbesondere wird für den Grund- und Boden unterstellt, dass keine Eigenschaften vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchseinschränkung bewirken oder bewirken können.

Weitere Grundlage sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag).

Fachliteratur:

Auf das Anfügen einer Literaturliste wird verzichtet. Werden im Gutachten direkte Bezüge zur Fachliteratur hergestellt, werden die entsprechenden Fundstellen über eine Fußnote kenntlich gemacht.

1.7. Besondere Umstände im vorliegenden Fall

Vereinbarungsgemäß werden lediglich die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen der Wertermittlung zugrunde gelegt. Der Auftragnehmer wurde von weiteren Recherchen, speziell zum

Baurecht und der Erschließung, entbunden. Vorhandenes Baurecht und eine ordnungsgemäße Erschließung werden unterstellt.

1.8. Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

Die zur Auswertung verwendeten Unterlagen, Angaben und Informationen wurden vorwiegend vom Auftraggeber und von Behörden zur Verfügung gestellt. Eine Prüfung der überlassenen Unterlagen auf Übereinstimmung mit den Gegebenheiten erfolgte vor Ort durch Inaugenscheinnahme. Es wird im Übrigen davon ausgegangen, dass die Angaben in den Unterlagen dem aktuellen Stand entsprechen. Es standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Katasterplan im Maßstab 1 : 1.000 vom 05.03.2013
- Auszüge eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 29.01.2013
- Grundrisse und Schnitte der Ingenieurplanungsgesellschaft mbH Wohlrab, Landeck & Cie
- aktuelle Mieterliste
- Kostenschätzung und Kostenverfolgung Stand 19.06.2013
- vom Sachverständigen gefertigte Lichtbilder (vom 03.06.2013)

Informationen und Recherchen

- Auskünfte zum Ortstermin, Auskünfte der Baubehörde, des Gutachterausschusses etc.
- Recherchen des Sachverständigen über den Erschließungszustand, die Qualität des Baulandes
- Regeln der Bewertungslehre aus Gutachterpraxis und gesetzlichen Vorschriften

1.9. Tag der Ortsbegehung / Inaugenscheinnahme

Die Ortsbegehung des Bewertungsgrundstücks wurde am 03.06.2013 durchgeführt.

Bei Beginn des Ortstermins waren anwesend:

Herr	[redacted]
Herr	

2. Bewertungsparameter und weitere Grundstücksmerkmale

2.1. Beschreibung und Beurteilung der Lage

Makrolage

Bundesland	:	
Landkreis	:	
Stadt / Stadtteil	:	
Einwohnerzahl	:	15.046 (Stand 31.12.2011)

Mikrolage

[redacted] ist eine Stadt im südlichen [redacted] im Landkreis [redacted] (Deutschland), etwa 40 km nordwestlich von [redacted] und etwa 50 km südlich der Landeshauptstadt [redacted] liegt am Südostrand des [redacted]

Quelle: Wikipedia, eigene Recherchen

direktes Umfeld

Das Objekt befindet sich am nördlichen Stadtrand von [redacted] innerhalb eines Mehrfamilienhausgebietes (Plattenbaugebiet). In der Stadt [redacted] als Grundzentrum befinden sich Einkaufsmöglichkeiten und sämtliche notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen.

Die Wohnlage kann als mittel eingeschätzt werden.

Störende Einflüsse waren zum Ortstermin nicht vorhanden.

Demographische Entwicklung

§ 3 Abs. 2 ImmoWertV führt zur **demographischen Entwicklung** eines Gebiets aus, dass diese die allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt mitbestimmen.

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes sind nachstehende Daten bekannt bzw. wird folgende demographische Entwicklung prognostiziert:

Die Einwohnerzahl von wird zum Stand 31.21.2011 mit 15.046 angegeben. Zum 31.12.2008 betrug die Bevölkerung insgesamt noch 15.905. Dies entspricht einer abnehmenden Bevölkerungsentwicklung.

Eine Vorausberechnung stellt die Entwicklung der Bevölkerung in wie folgt dar: Von 2008 bis 2025 sinkt die Einwohnerzahl von 15.905 auf 11.377 (um -4.528 bzw. -28,5 %)[1].

Die Zuzugsquote liegt mit ca. 3,48% (2011) unter der Fortzugsquote von 4,78 %. Die Arbeitslosenquote beträgt im Landkreis 16,7% und liegt damit über dem Landesdurchschnitt von 13,6% und deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 8,3 % (jeweils 02.2013). Eine steigende Überalterung der Bevölkerung (29,12% der Bevölkerung sind über 65 Jahre alt) ist festzustellen[2].

Die demographische Entwicklung wird bei den entsprechenden Ansätzen der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt bzw. ist bei den in Ansatz gebrachten Grundstücksmarktdaten, insbesondere bei der Bodenwertentwicklung, bereits eingepreist.

2.2. Grundbuchdaten (auszugsweise)

Grundbuchauszug Einfamilienhaus

Grundbuch	Band	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lfd.- Nr.
	-	[redacted]		[redacted]	[redacted]	31

Lfd.- Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m²
31		6.159
	insgesamt m²	6.159

Erste Abteilung

Lfd.- Nr.	Eigentümer	Lfd.-Nr. im Bestandsverz.	Grundlage der Eintragung

Eine Kopie der Ersten Abteilung lag nicht vor.

Zweite Abteilung

Lfd.- Nr.	Lfd.-Nr. im Bestandsve	Lasten und Beschränkungen
10	[redacted]	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) für die ; eingetragen am 30.03.2010.

Bemerkung zu den eingetragenen Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

Zu lfd. Nr. 1: Das **Leitungsrecht** (Gasleitungsrecht) ist eine Dienstbarkeit im Sinne des BGB. Es handelt sich um eine Grunddienstbarkeit, die am dienenden Grundstück zugunsten des herrschenden Grundstücks bestellt ist. Das Leitungsrecht kann für unterirdische und oberirdische Leitungen bestellt werden. Üblicherweise wird dabei ein so genannter Schutzstreifen festgelegt, der nicht bebaut werden darf. Da das Leitungsrecht Nutzungseinschränkungen mit sich bringen kann, ist es in der Regel wertrelevant und verpflichtet den Nutznießer ggf. zu einer Entschädigungsleistung.

[1] 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose, Statistisches Landesamt , per Internet
[2] Statistische Basisdaten (Quelle: Statistische Landesämter), geoport, per Internet

Bewilligungsurkunden lagen nicht vor.
Da es sich bei dem Bewertungsgrundstück um ein bereits bebautes Grundstück handelt, wird dieses Recht als wertneutral eingeschätzt.

Dritte Abteilung

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Grundschulden sind preis-, aber nicht wertrelevante Schuldverhältnisse. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei Verkauf sachgemäß berücksichtigt werden.

2.3. Rechte und Belastungen des Grundstücks

Baulasten

Eine schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis über evtl. Baulasten aus öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen des eingetragenen Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde zu einem das Bewertungsgrundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen wurde durch den Auftraggeber beim Landratsamt des Landkreises Frau , am 24.05.2013 eingeholt. Hiernach ist für das Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

Nach den erhaltenen Auskünften liegen zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages, bis auf die an entsprechender Stelle ggf. explizit erwähnten, keine Bescheide, Informationen oder Erkenntnisse über wertbeeinflussende Rechte und Belastungen hinsichtlich weiterer öffentlich-rechtlicher und privatrechtlicher Art und / oder steuerrechtlicher und nicht steuerrechtlicher Abgaben oder Geldleistungen u. a. aus Dienstbarkeiten, Nutzungsrechten, Baulasten und sonstiger nicht eintragungsfähiger Rechte oder Lasten vor.

2.4. Bauordnungsrecht

Baurechtliche Lage, zulässige Nutzung, Entwicklungszustand, planungsrechtliche Festsetzungen

Vorhandenes Baurecht wird unterstellt. Es liegt eine Baugenehmigung (Baugesuchs-Nr. vom 31.05.2012 vor.

Das Bewertungsgrundstück (südlicher Grundstücksteil) ist zum Stichtag mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Es ist voll erschlossen. Es handelt sich bei dem Grundstück um baureifes Land. Es besteht eine Baulandreserve. Eine Untersuchung zur weiteren Bebaubarkeit des Grundstücks war nicht Gegenstand der Beauftragung.

Entwicklungszustand, tatsächliche Nutzung

Gebietsart	:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Anzahl der Vollgeschosse	:	3 – 5
Bauweise	:	Offen
Gestaltung	:	Flachdach

KFZ- Stellplatzbedarf

Der zu bewertende bebaute Grundstücksteil verfügt derzeit über keine grundstückseigenen Stellplätze. PKW-Abstellmöglichkeiten bestehen unmittelbar angrenzend westlich der

Das Objekt genießt Bestandsschutz. Der Stellplatznachweis wird somit als erfüllt unterstellt. Bei Erweiterung der baulichen Anlage oder Umnutzung ist jedoch mit einer erneuten Stellplatzverpflichtung zu rechnen.

Erweiterungsmöglichkeiten

Der Grundstücksteil ist mit einem Mehrfamilienhaus überbaut. Eine weitere Bebaubarkeit des restlichen Flurstückes ist ggf. über eine Bauvoranfrage mit der Bauaufsichtsbehörde abzuklären.

Weitere baurechtliche Beschränkungen

Dem Unterzeichner sind keine baurechtlichen Beschränkungen öffentlich-rechtlicher Art bekannt. Aus diesem Grund wird die Wertneutralität hinsichtlich baurechtlicher Beschränkungen unterstellt.

2.5. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens

Zuschnitt, Oberfläche, Zustand, topografische Situation

Bei dem Grundstück handelt es sich um den südlichen Teil eines größeren Flurstücks mit unregelmäßigem Zuschnitt. Das Gelände Haus- und Gartenbereich annähernd eben, fällte jedoch nach Osten hin ab. Das Grundstück befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Bodenbeschaffenheit / Altlasten / historische Erkundung

Es wurden auftragsgemäß keine Untersuchungen zur Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Tragfähigkeit) durchgeführt; solche Untersuchungen müssen einem Fachgutachter vorbehalten bleiben. Aus der vorgefundenen Situation sind keinerlei negative Beeinflussungen erkennbar geworden. Ausreichende Tragfähigkeit des Grund- und Boden wird daher unterstellt.

Ebenfalls keine Untersuchungen wurden zu evtl. vorhandenen Altlasten und/oder evtl. vorhandenen unterirdischen Leitungsverläufen vorgenommen. Sie sind nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages.

Während der Ortsbegehung waren keine augenscheinlichen Anzeichen für Altlastenverdachtsmomente erkennbar. Nach schriftlicher Auskunft des Landratsamtes des Landkreises , Umweltamt, am 23.05.2013 ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Datei des Landesamtes für Umweltschutz als Altlastenverdachtsfläche gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz registriert. Es wird daher im vorliegenden Bewertungsfall Altlastenfreiheit unterstellt.

Von einer standortüblichen Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten wird daher ausgegangen.

Erschließungszustand / Abgaben und Beiträge

Die verkehrs-, versorgungs- und entsorgungstechnische Erschließung wird nach Auskunft des Auftraggebers und der örtlichen Inaugenscheinnahme als gegeben unterstellt.

2.6. Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen

2.6.1. Vorhandene bauliche Anlagen

Derzeitige Nutzung / Nachhaltige Nutzung

Der zu bewertende Grundstücksteil ist zum Stichtag der Wertermittlung mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Das Gebäude ist vermietet.

Als nachhaltige Nutzung wird weiterhin eine wohnwirtschaftliche Nutzung unterstellt.

Baukörper, originäres Baujahr

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Haus in Massivbauweise. Es ist drei- bzw. viergeschossig, nicht unterkellert und ist freistehend.

Das Gebäude wurde 2013 fertiggestellt.

Grundrisse und Flächen

Die Raumaufteilung ist den in der Anlage beigefügten Grundrissen zu entnehmen.
Die Gesamtwohnfläche beträgt nach Mieterliste ca. 1.019,56 m². Größe und Ausstattung der Wohnung entsprechen den zeitgemäßen Anforderungen. Die Grundrissgestaltung ist zeitgemäß und die Belichtung gut.

Baubeschreibung

Baubeschreibung (gemäß Ortsbesichtigung, Ausführung des Baujahres)

Rohbau	
Unterkellerung:	Nicht vorhanden
Fundamente:	Bodenplatte, Streifenfundamente lt. Baubeschreibung
Außenwände:	Geschosse: Gasbetongroßblöcke und Putz
Innenwände:	KS-Vollstein; Trockenbau
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag und Metallgeländer
Dachform:	Flachdach
Dachdeckung:	Bitumendachbahnen
Dachrinnen u. Fallrohre:	Zink
Balkon:	Massiv mit Metallgeländer
Ausbau	
Fassaden:	Strukturputz
Fußböden:	Vinylbelag; Fliesen; nach Mieterwunsch
Wände, Decken: (EG bis oberste GD)	Raufasertapeten, Fliesen in Bädern, Fliesenspiegel in Küche
Türen:	Hauseingangstür: Metall mit Lichtausschnitt Zimmertüren: Holzwerkstofftüren
Fenster: (EG bis DG)	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff
Haustechnik	
Sanitär-Installation:	Bäder: Waschbecken, bodengleiche Duschkabine, Wanne, Handtuchtrockner WC: Waschbecken, WC Mittlere bis gute und zum Wertermittlungsstichtag dem aktuellen Stand der Technik entsprechende Ausstattung.
Heizungssystem:	Gas-Brennwerttherme, Warmwasserspeicher, Fußbodenheizung Luft-Wasser-Wärmepunpe Mittlere bis gute Ausstattung in gutem Zustand.
Elektro-Installationen:	Die Leitungen verlaufen unter Putz. Mittlere und zum Wertermittlungsstichtag dem aktuellen Stand der Technik entsprechende Ausstattung.

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.

Besondere Betriebseinrichtungen

Keine

Besondere Bauteile

Als besondere Bauteile werden die 8 Balkone (incl. Belag und Geländer) mit einem pauschalen Herstellungswert von 40.000 € und die Eingangs-Überdachung mit 3.000 € berücksichtigt.

Nebengebäude

Der überdachte Spielzeug- und Fahrradabstellplatz ist im Ansatz der Außenanlagen enthalten.

Die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand. Die Anpflanzungen sind in einem üblichen Maß im Bodenrichtwert enthalten und werden nicht gesondert berücksichtigt.

Denkmalschutz

Auf Grund des Gebäudetyps und des Baujahres wird unterstellt, dass es sich nicht um ein Kulturdenkmal handelt.

Feuerversicherung

Es ist bekannt, dass das Gebäude gegen Feuer versichert ist. Eine Kopie des Versicherungsscheines liegt nicht vor.

2.6.2. Beurteilung der baulichen Anlagen

Beurteilung des Bauzustandes, offensichtliche Baumängel und Bauschäden

Das Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem guten baulichen Zustand mit mittlerem bis gehobenen Ausstattungsstandard. Baumängel und Bauschäden konnten nicht festgestellt werden.

Energetische Beurteilung der baulichen Anlagen

Vor dem Hintergrund der allgemeinen Sensibilisierung bezüglich des Energieverbrauches von Gebäuden wurden eine Vielzahl von Standards und Bezeichnungen sowie Förderprogramme geschaffen. Wichtigstes energetisches Vergleichskriterium ist der Heizwärmebedarf (Q_h) des Gebäudes in der Maßeinheit Kilowattstunde je m² pro Jahr (kWh/m²a). Dieser ist im Wesentlichen nach dem Energiebedarf zur Gebäudebeheizung und zur Warmwasserbereitung zu differenzieren. Die derzeit aktuelle Fassung der Energieeinsparungsverordnung (EnEV 2009) ist am 01.10.2009 in Kraft getretenen und verlangt einen Neubaustandard von höchstens 50 kWh/m²a Heizenergiebedarf (ohne Warmwasser). Künftige Novellierungen zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden sind für 2012 und 2020 geplant. Langfristiges Ziel des Gesetzgebers ist der umgangssprachlich als Passivhaus bezeichnete Standard. Als Richtwert für ein Passivhaus wird derzeit ein Heizenergiebedarf von 15 kWh/m²a angesehen, technisch ist dieser Wert bereits heute erreichbar. Besondere Bedeutung kommt hierbei den solaren Wärmegewinnen im Gebäude zu.
Zum Nachweis des Heizenergiebedarfes eines Gebäudes ist der Energieausweis/ Energiepass eingeführt worden. Dieser ist von einem qualifizierten Energieberater auszustellen und auf Verlangen dem Mieter oder Käufer vorzulegen. Er weist den Heizenergiebedarf auf einer Skala aus.
Die nachstehende vereinfachte Übersicht erlaubt eine grobe Einstufung des Bewertungsobjektes im Vergleich der Kennwerte von Normen und Förderkriterien.

Norm/ Förderung	EnEv 2020	EnEv 2012	KFW 40 - Haus	EnEv 2009	KFW 60-Haus	EnEV 2002/2007	EnEV 2002/2007	WSchVO 1995	WSchVO 1982/84	WSchVO 1977
Schlagwort	"Passivhaus"		"Effizienzhaus 55"	"Neubaustandard"	"Effizienzhaus 70"	"Niedrigenergiehaus"	"Bestandsgebäude"			"Altbauten"
Zeitraum		2012-2020		2009-2012			2002-2009	1995-2001	1982-1994	1977-1982
Heizung kWh/m²a	15	30	40	50	60	70	85	170	300	400
Warmwasser kWh/m²a	10	15	20	20	20	30	30	30	30	30
Summe kWh/ m²a	25	45	60	70	80	100	115	200	330	430
Bewertungsobjekt im Vergleich										
Schulnote	sehr gut		gut		ausreichend		befriedigend		ungenügend	

Im vorliegenden Bewertungsfall konnte ein Energiebedarfsausweis vom 23.04.2013 vorgelegt werden. Darin wird der Endenergiebedarf mit 28,76 kWh/m²a und der Primärenergiebedarf (die Gesamtenergieeffizienz) 53,28 kWh/m²a. Der berechnete Endenergiebedarf des Bewertungsobjektes ist deutlich geringer als der Vergleichswert für MFH-Neubauten mit ca. 50,00 kWh/m²a.

Augenscheinlich sind die Minimalforderungen der aktuellen EnEV (gedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen, gedämmte oberste Geschossdecke bzw. gedämmtes Dach und ausreichende Anlagentechnik) erfüllt. Es wird davon ausgegangen, dass eine Nachrüstungspflicht auslösende Umstände nicht bestehen.

Sicherheitstechnische Beurteilung der baulichen Anlagen

Es wird unterstellt, dass evtl. relevante sicherheitstechnische Anforderungen an die bauliche Anlage beim Bau beachtet wurden und bei der vorgefundenen bzw. vorgesehenen Nutzung als Mehrfamilienhaus erfüllt werden.

2.6.3. Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (fortdauernd und regelmäßig) bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Objekt entsprechend seiner Zweckbestimmung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei normaler Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen können. Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage, wird die Restnutzungsdauer wie aufgezeigt geschätzt.

Bemessungsjahr	2013	
Baujahr	2013	
Alter des Gebäudes	Neubau	
Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
Berechnete Restnutzungsdauer	80 Jahre	
Geschätzte Restnutzungsdauer (RND)		**80 Jahre**

2.7. Nutzungs- und Ertragsstatus

Aktuelle Nutzung

Das Gebäude ist zum Stichtag überwiegend vermietet. Eine zeitnahe Vollvermietung wird unterstellt.

3. Wertableitung

3.1. Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß BauGB § 194 wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

3.1.1. Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs

Die Definition des Verkehrswertes und seine Ableitung aus dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt setzt grundsätzlich einen Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung voraus, wobei für die Verkehrswertermittlung allein nur die Preisbildung im „gewöhnlichen Geschäftsverkehr" maßgeblich ist.

Unter „gewöhnlichen Geschäftsverkehr" wird dabei der Handel auf einem freien Markt verstanden, wobei weder der Käufer noch der Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not steht und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Stichtag der Wertermittlung für die Preisbildung von Grundstücken maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, den Kapitalmarkt und die Entwicklung vor Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

3.1.2. Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) enthält in § 8 drei normierte Wertermittlungsverfahren. Sie zählen zu den allgemein anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung:

„(1) Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist

aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

(2) In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),

2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden."

3.1.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens / Begründung

Bei dem vorliegenden Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein Grundstück mit Mehrfamilienhaus. Eine wesentliche Prämisse der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist die Fortführung dieser zum Bewertungsstichtag maßgeblichen Nutzung.

Die Wertermittlungspraxis sieht grundsätzlich eine getrennte Ermittlung von Grund und Boden und baulichen Anlagen vor. Im vorliegenden Fall wird das Vergleichswertverfahren in der Ausprägung des indirekten Preisvergleiches zur Ermittlung des Bodenwertes herangezogen.

Für die Verkehrswertermittlung bei Objekten mit der Art, der Ausstattung, der Nutzung und dem Ertrag des Wertermittlungsobjektes bieten sich das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren oder das Ertragswertverfahren an.

Im vorliegenden Bewertungsfall konnte vom Gutachterausschuss kein für das Bewertungsobjekt anwendbarer Vergleichswert zur Verfügung gestellt werden.

Da es sich um ein hauptsächlich zur Renditeerzielung dienendes Objekt handelt, wird das Ertragswertverfahren vorrangig durchgeführt. Das Sachwertverfahren dient der Plausibilisierung des Ergebnisses.

3.2. Ableitung des Bodenwertes

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV können neben Vergleichswerten auch andere geeignete nachvollziehbare Verfahren herangezogen werden. Für das Gebiet des Bewertungsobjektes sind keine zeitnahen, zum Vergleich geeigneten Kaufpreise unbebauter Grundstücke in ausreichender Anzahl vorhanden. Aus diesem Grund bilden die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich [redacted] zum 31.12.2012 ermittelten Bodenrichtwerte die Grundlage für die Bodenwertermittlung. Die dort angegebenen Bodenrichtwerte sind ein durchschnittlicher Lagewert für den Quadratmeter Grund und Boden.

Ausgangswerte zur Ermittlung des Bodenwerts

Der Gutachterausschuss weist für den Bereich des Wertermittlungsobjektes folgenden Bodenrichtwert aus:

Bodenrichtwert:	:	23 €/m
Entwicklungszustand:	:	baureifes Land
beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand:	:	erschließungsbeitragsfrei (ebf) nach BauGB und KAG
Gebietsart:	:	Allgemeines Wohngebiet
Bauweise:	:	offen
Geschosszahl	:	5-geschossige Bebauung

Bodenwertableitung

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde für das zugrunde liegende Richtwertgrundstück keine Abhängigkeit von der GFZ abgeleitet. Im Zeitraum zwischen Wertermittlungsstichtag und letzter

Feststellung des Bodenwertes ist im Bereich der Wertermittlungsobjekte eine Wertänderung nicht feststellbar.

Im Folgenden wird die rechnerische Ableitung des Bodenwertes auf der Basis der vorgenannten Ausgangswerte dargestellt:

Fläche Bauland	1.399 m²	
Bodenrichtwert (Stichtag: 31. Dezember 2012)	23 €/m²	
Bodenwert	23 €/m²	
Bodenwert Bauland		**32.177 €**

3.3. Vergleichswertermittlung

Die Grundsätze des **Vergleichswertverfahrens** finden sich in §§ 15 ImmoWertV.

„(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

(2) Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen."

Vom Gutachterausschuss konnte kein für das Bewertungsobjekt anwendbarer Vergleichspreis zur Verfügung gestellt werden.

3.4. Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren kommt in Betracht, wenn für die Wertbeurteilung des Grundstücks üblicherweise der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Die Grundsätze des **Ertragswertverfahrens** finden sich in §§ 17 ImmoWertV.

„(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt 1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder 2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren). Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

(3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen.

3.4.1. Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

Anrechenbare Mietfläche

Die Mietflächen wurden aus der zur Verfügung gestellten Mieterliste übernommen.

Mieteinheit	Fläche [m²]
1	96,04
2	59,50
3	98,65
4	95,58
5	94,16
6	96,77
7	94,16
8	95,58
9	96,77
10	95,58
11	96,77
Fläche nach Mieterliste	**1.019,56 m²**

Bestimmung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete

Nach Untersuchungen der DB Immobilien AG im Trend-Research 2007 legen Käufer von freistehenden Anwesen in der angegebenen Reihenfolge besonderen Wert auf nachfolgende Punkte. Diese Einzelfaktoren werden sachverständig auf das Bewertungsobjekt bezogen:

01.	**Lage:**	Mittlere Lage in einem Plattenbaugebiet.
02.	**Belichtung:**	Die Räume sind gut belichtet.
03.	**Grundriss:**	Der Wohnungszuschnitt ist zeitgemäß.
04.	**Garten:**	Außenanlagen (Grünanlagen etc.) sind in ausreichendem Maße vorhanden.
05.	**Garage/ Stellplatz:**	Es sind PKW-Abstellmöglichkeiten auf einem Nachbargrundstück vorhanden.
06.	**Niedrigenergie:**	Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Niedrigenergiehaus.
07.	**Schallschutz:**	Zum Stichtag mittlerer bis gehobener Standard.

Ein Mietspiegel existiert für die Stadt nicht. Für die Ermittlung der Nettokaltmiete dienen z.B. Daten aus dem Grundstücksmarktbericht 2013, Mietpreisauswertungen von geoport im PLZ-Bezirk sowie im Kreis und Ergebnisse aus eigenen Recherchen bei ortskundigen Marktteilnehmern.

Im Grundstücksmarktbericht werden für den Regionaltyp Grundzentrun folgende Mieten angegeben:

- 4,00 – 5,00 €/m² für mittleren Wohnwert und

- 4,50 – 6,00 €/m² für guten Wohnwert.

Die geoport-Auswertung ergab folgendes Ergebnis im PLZ-Bezirk

In der Wohnungsgröße 31 – 60 m² liegt die durchschnittliche Kaltmiete bei 5,06 €/m² (Spanne 4,24 – 6,40 €/m²) auf der Angebotsseite und bei 5,33 €/m² (Spanne 3,33 – 7,60 €/m²) bei den Gesuchen.

In der Wohnungsgröße 91 – 120 m² liegt die durchschnittliche Kaltmiete bei 4,52 €/m² (Spanne 3,78 – 5,24 €/m²) auf der Angebotsseite und bei 3,94 €/m² (Spanne 3,12 – 4,82 €/m²) bei den Gesuchen.

Die geoport-Auswertung ergab folgendes Ergebnis im Kreis :

In der Wohnungsgröße 31 – 60 m² liegt die durchschnittliche Kaltmiete bei 4,84 €/m² (Spanne 4,06 – 5,68 €/m²) auf der Angebotsseite und bei 4,93 €/m² (Spanne 3,33 – 7,07 €/m²) bei den Gesuchen.

In der Wohnungsgröße 91 – 120 m² liegt die durchschnittliche Kaltmiete bei 4,16 €/m² (Spanne 2,50 – 4,95 €/m²) auf der Angebotsseite und bei 4,31 €/m² (Spanne 2,45 – 6,32 €/m²) bei den Gesuchen.

Für die Berechnung des Rohertrages wird aufgrund der Lage, der Größe und der Ausstattung des Objektes eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in Anlehnung an die tatsächlich gezahlte Miete von 5,05 €/m² für die Wohnungsgrößen ab 91 m² und 5,50 €/m² für die Wohnung bis 60 m² angesetzt.

Ermittlung des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages (JRO)

Grundlage der Ertragswertermittlung bildet der Jahresrohertrag des Grundstücks.

§ 18 ImmoWertV führt zur Bestimmung des Rohertrag aus:

„(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19).

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen."

Entsprechend den als marktüblich anzusehenden erzielbaren Nettokaltmieten und unter Zugrundelegung der vorgefundenen Mietflächenaufteilung ergibt sich nachfolgende Rohertragsberechnung.

Mieteinheit	Mietfläche [m²] / Anzahl	RoE/m²	RoE/Monat	RoE/Jahr
1	96,04	5,05 €	485 €	5.820 €
2	59,50	5,50 €	327 €	3.924 €
3	98,65	5,05 €	498 €	5.976 €
4	95,58	5,05 €	483 €	5.796 €
5	94,16	5,05 €	476 €	5.712 €
6	96,77	5,05 €	489 €	5.868 €
7	94,16	5,05 €	476 €	5.712 €
8	95,58	5,05 €	483 €	5.796 €
9	96,77	5,05 €	489 €	5.868 €
10	95,58	5,05 €	483 €	5.796 €
11	96,77	5,05 €	489 €	5.868 €
			5.178 €	**62.136 €**

Mieteinheit	Ist RoE/m²	Ist RoE/Monat	Ist RoE/Jahr
1			
2	5,46 €	325 €	3.900 €
3			
4	5,04 €	482 €	5.784 €
5	5,04 €	475 €	5.700 €
6	5,04 €	488 €	5.856 €
7			
8			
9	5,04 €	488 €	5.856 €
10	5,04 €	482 €	5.784 €
11			
		2.740 €	**32.880 €**

Rohertrag	**62.136 €**
Differenz marktüblich erzielbarer Rohertrag pro Jahr - tatsächlich erzieltem Rohertrag pro Jahr	29.256 €

RoE/m²: marktüblicher Rohertrag / m²
RoE/Monat: marktüblicher Rohertrag / Monat
RoE/Jahr: marktüblicher erzielbarer Rohertrag / Jahr
Ist RoE/m²: tatsächlich erzielter Rohertrag / m²
Ist RoE/Monat: tatsächlich erzielter Rohertrag / Monat
Ist RoE/Jahr: tatsächlich erzielter Rohertrag / Jahr

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise nachhaltig erzielbare Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere ortsübliche Mieten und Pachten, und sonstige Nutzungsentgelte, einschließlich besonderer Vergütungen.

3.4.2. Bewirtschaftungskosten

Die ImmoWertV führt in § 19 zu den Bewirtschaftungskosten aus:

„(1) Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

(2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;

2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;

3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;

4. die Betriebskosten.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen."

Die ebenfalls zu den Bewirtschaftungskosten gehörende Abschreibung ist im Reinertrag enthalten.

Den gewählten Ansätzen zu den Bewirtschaftungskosten liegen folgende Quellen zugrunde:

- Verwaltungskosten zu Nr. 3.5.2.3. WertR nach §26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II. BV, aktualisiert auf den 01.01.2011: bis 264,31 € jährlich je Wohnung; **gewählt: 200 €**

bis 34,47 € jährlich für Garagen oder ähnliche Einstellplätze;

- Instandhaltungskosten zu Nr. 3.5.2.4. WertR nach §28 Abs. 2 und 5 sowie § 41 Abs. 2 II. BV, aktualisiert auf den 01.01.2011:

bis 8,16 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt.

bis 10,34 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt.

bis 13,21 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 33 Jahre zurückliegt.

Im Falle einer Modernisierung der baulichen Anlage, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer geführt hat, ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung von einem entsprechenden fiktiven Baujahr (Bezugsfertigkeit) auszugehen.

Im speziellen Fall: GND 60 Jahre; RND 39 Jahre **gewählt: 7,00 €/m²**

Die Instandhaltungskosten, einschließlich Schönheitsreparaturen, für Garagen oder ähnliche Einstellplätze betragen:

bis 78,15 € je Garagen- oder Einstellplatz im Jahr (§28 Abs. 5 II.BV)

- Mietausfallwagnis zu Nr. 3.5.2.5. WertR u.a. nach § 29 Abs. 2 II. BV: Erfahrungssätze:

2 vom Hundert der Nettokaltmiete bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken

4 vom Hundert der Nettokaltmiete bei Geschäftsgrundstücken **gewählt: 2 %**

	% zu JRO	Betrag	/m²
Verwaltungskosten 11 x 200 €	3,54	**2.200 €**	2,16 €
Instandhaltungskosten	11,49	7.137 €	**7,00 €**
Mietausfallwagnis	**2,00**	1.243 €	1,22 €
	17,03 %	**10.580 €**	**10,38 €**
Bewirtschaftungskosten pro m²	Mietfläche: 1.019,56 m²		10,38 €
Bewirtschaftungskosten	**17,03 % von RoE 62.136 €**		**10.580 €**

Jahresreinertrag

Bei ertragsorientierten Grundstücken ist der Reinertrag das wirtschaftliche Ziel. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag (§ 18 ImmoWertV) abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV).

Verzinsung des Bodenwerts

Der Jahresreinertrag bezieht sich auf das Grundstück in seiner Gesamtheit, also auf Boden und auf bauliche Anlagen.

Um den Jahresreinertrag des Grundstücks in einen Ertragsanteil der baulichen Anlagen und einen solchen des Bodens aufzuspalten, ist der Jahresreinertrag um den Betrag zu mindern, der sich durch angemessene (marktübliche) Verzinsung des Bodenwerts ergibt (Allgemeines Ertragswertverfahren des § 17 (2) 1 ImmoWertV).

3.4.3. Liegenschaftszinssatz

Die ImmoWertV § 14 Abs. 3 für zum Liegenschaftszinssatz aus:

„(3) Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten."

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes wird wesentlich durch die Grundstücksart, aber auch durch die Lage und die Beschaffenheit des Grundstücks sowie die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen im betrachteten Teilflächenmarkt am Objektstandort bestimmt.

Der Liegenschaftszinssatz ist beim Ertragswertverfahren neben dem Mietertrag die Einflussgröße mit dem höchsten Gewicht. Sind keine örtlichen Liegenschaftszinssätze z. B. durch den Gutachterausschuss ermittelt worden, so sind Erfahrungswerte der jeweiligen aktuellen Bewertungssituation sachverständig anzupassen. Der Obere Gutachterausschuss im Land hat für MFH mit einem gewerblichen Anteil < 20 % folgende Liegenschaftszinssätze ausgewiesen:

7,1 im Durchschnitt innerhalb einer Spanne von 4,9 bis 10,4

Dem ausgewiesenen Liegenschaftszinssatz liegt ein Berechnungsmodell[3] zugrunde, mit dem unter Beachtung verschiedener relevanter Marktfaktoren wie Lage, Mietvertragsgestaltung, Bonität des Mieters, wirtschaftliche Restnutzungsdauer und Größe des Objektes sowie der Marktsituation aus einer sachverständig gewählten Zinsspanne ein gewichteter Liegenschaftszins ermittelt werden kann.

Üblicher LSZ (Zinsspanne) beim zu bewertenden Objekttyp		
von	4,9 %	
bis	10,4 %	
Liegenschaftszinssatz angesetzt		**5,5 %**

3.4.4. Kapitalisierung des Ertragsanteils baulicher Anlagen

Die Kapitalisierung nach § 20 ImmoWertV ist abhängig von der Höhe des angesetzten Liegenschaftszinssatzes und der jeweiligen Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

3.4.5. Ertragswert

Im vorliegenden Bewertungsfall ermittelt sich der Ertragswert unter den vorgenannten Prämissen wie folgt:

Nachhaltiger Jahresrohertrag		62.136 €
Bewirtschaftungskosten		-10.580 €
Jahresreinertrag (JRE)		**51.556 €**
Liegenschaftszins	5,50 %	
Bodenwert	32.177 €	
Bodenwertverzinsung		-1.770 €
Reinertrag der baulichen Anlage		**49.786 €**
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	80 Jahre	
Vervielfältiger	17,9310	
Ertragswert der baulichen Anlage		892.713 €
Bodenwert		32.177 €
Ertragswert		924.890 €
Ertragswert gerundet		**920.000 €**
Rohertragsvervielfältiger (informativ)	14,81	
Preis pro m² (informativ)	902 €/m²	

3.5. Sachwertermittlung

Das **Sachwertverfahren** wird dann angewendet, wenn für die Wertermittlung des Grundstücks der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert von maßgebender Bedeutung ist.

Der Sachwert ist die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung.

Die ImmoWertV führt in § 21 zum Sachwertverfahren aus:

„(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.

(3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden."

[3] Zielbaumverfahren nach M. Zeißler, Hochschule Anhalt, siehe auch GuG 5/2001, S. 269 ff.

Fläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277

Gemäß DIN 277 (2005) ist die BGF die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks. Die BGF berechnet sich nach den äußeren Maßen des Bauwerks, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume.

Geschosslage	Länge [m]	Breite [m]	Anzahl	Fläche nach DIN 277 [m²]
EG	8,55	3,44		29,4
EG	8,07	9,82		79,2
EG	10,25	6,50		66,6
EG	15,75	12,25		192,9
EG	3,77	1,45	-1	-5,5
Summe EG				**362,6**
1. OG	8,55	3,44		29,4
1. OG	8,07	9,82		79,2
1. OG	10,25	6,50		66,6
1. OG	15,75	12,25		192,9
1. OG	3,77	1,45	-1	-5,5
Summe 1. OG				**362,6**
2. OG	8,55	3,44		29,4
2. OG	8,07	9,82		79,2
2. OG	10,25	6,50		66,6
2. OG	15,75	12,25		192,9
2. OG	3,77	1,45	-1	-5,5
Summe 2. OG				**362,6**
DG	4,31	9,82		42,3
DG	10,26	6,50		66,7
DG	15,76	12,25		193,1
DG	4,26	1,43	-1	-6,1
Summe DG				**296,0**
Fläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF)				**1.383,8 m²**

3.5.1. Herstellungskosten

Die ImmoWertV führt in § 22 zu den Herstellungskosten aus:

(1) Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

(2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

Baupreisindex

Nach Absatz (3) des § 22 ImmoWertV sind Normalherstellungskosten in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Im vorliegenden Fall wurden die NHK 2000 zugrunde gelegt.

Baupreisindex	Baupreisindex Deutschland Basis 2005	
Kategorie	Mehrfamilienhaus	
Bemessungsjahr	2013 / I	
Index im Berichtszeitraum	122,8	
Index D (2000)	97,8	
umbasierter Index (2000=100)	125,6	
Ermittelter Baupreisindex		**1,256**

Index im Berichtszeitraum = aktueller Baupreisindex (Quelle: www.destatis.de)
Index D (2000) = Baupreisindex - langfristige Übersicht (Quelle: Fachserie 17, Reihe 4)

Herstellungskosten nach NHK 2000

Die angesetzten Herstellungskosten orientieren sich im vorliegenden Fall an den Angaben der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) der Kostengruppe 300 + 400.

Zusatzbauteile:

8 Balkone (Geländer und Belag):	40.000 €
1 Eingangsüberdachung	3.000 €
Summe:	**43.000 €**

Gebäudetyp nach NHK 2000:		
3. Mehrfamilien-Wohnhäuser 3.33 Keller-, Erd-, 3 Obergeschosse, Flachdach Freistehend		
Baujahreseinstufung:	2000	
Ausstattungsstandard:	mittel bis gehoben	
Baupreis nach NHK 2000:	800 €/m² x 1,03 (ohne Keller) x 0,97 (Dreispänner) x 0,88 (rd. 94 m² WF/WE) = 703 €/m²	
Normalherstellungskosten	703 €/m²	
Fläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF)	1.383,8 m²	
Herstellungskosten		972.811 €
Zusatzbauteile pauschal	4,4 %	43.000 €
Normalherstellungskosten (NHK) - Gesamt		1.015.811 €
Baupreisindex	1,256	
Normalherstellungskosten korrigiert (ohne Baunebenkosten)		1.275.859 €
Normalherstellungskosten (NHK) - Gesamt		1.275.859 €
Baunebenkosten	12,0 %	153.103 €
Herstellungswert/Neuwert Gebäude u. Zusatzbauteile		**1.428.962 €**

3.5.2. Alterswertminderung

Bei der Alterswertminderung eines Gebäudes handelt es sich um die wertmäßige Einbuße, welche beim Neuwert seit der Erstellung infolge Alter, Abnützung und anderen Gründen eingetreten ist.

Die ImmoWertV führt in § 23 zur Alterswertminderung aus:

„Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel

eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen."

Die Alterswertminderung wird nachfolgend in % des Neuwertes berechnet.

Alterswertminderung linear		
Alter	0 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	80 Jahre	
Alterswertminderung	0 %	
Alterswertminderung (1.428.962 € * 0 %)		**0 €**

3.5.3. Sachwert

Im vorliegenden Bewertungsfall ermittelt sich der Sachwert unter den vorgenannten Prämissen wie folgt:

Herstellungswert		1.428.962 €
Alterswertminderung	-0 %	
Alterswertminderung		-0 €
Zwischensumme		1.428.962 €
Zeitwert der Außenanlagen	3,0 %	42.869 €
Zeitwert gesamt		**1.471.831 €**
Bodenwert		32.177 €
Sachwert vor Marktanpassung		1.504.008 €
Marktanpassungsfaktor	1,0	
Sachwert		1.504.008 €
Sachwert gerundet		**1.500.000 €**

Sachwert-/ Marktanpassungsfaktor

Der Obere Gutachterausschuss im Land sowie die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Lan weisen für MFH keine Marktanpassungsfaktoren aus.

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird entsprechend der Marktgepflogenheiten aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Das Ergebnis des Sachwertverfahrens wird zur besseren Vergleichbarkeit der Verfahrensergebnisse nicht marktangepasst (Faktor 1,0).

4. Feststellung des Verkehrswertes

4.1. Würdigung der Wertermittlungsergebnisse

Verfahren		Wertbeitrag
Bodenwert	32.177 €	
Sachwert	1.500.000 €	
Ertragswert	920.000 €	920.000 €
Verkehrswert		**920.000 €**

Der Sachwert wurde mit 1.500.000 € und der Ertragswert mit 920.000 € ermittelt. Da es sich um ein renditeorientiertes Objekt handelt, wird der Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren zu 920.000 € abgeleitet.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag findet beim Ertragswertverfahren dadurch Berücksichtigung, dass Daten wie Jahresrohertrag, Liegenschaftszinssatz und Bewirtschaftungskosten in einer ihnen angemessenen Größe angesetzt werden. Diese Werte gehen bereits marktorientiert als Ausgangswerte in die Berechnung ein.

4.2. Ableitung des Verkehrs- Marktwertes aus den Verfahrensergebnissen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens liegen abschließend keine Erkenntnisse vor, die eine weitere Anpassung des o.g. Verkehrswertes an die zum Wertermittlungsstichtag vorherrschende Marktlage durch Zu- oder Abschläge erforderlich machen. Es ist abschließend festzuhalten, dass der Verkehrswert generell nicht exakt mathematisch berechnet werden kann. Letztendlich handelt es sich bei derartigen Bewertungen immer um eine Schätzung.

Aufgrund der vorgelegten Unterlagen, erhaltenen Auskünfte und Informationen und der angeführten Prämissen wird für das Bewertungsobjekt Grundstück mit Mehrfamilienhaus, Flurstück [redacted] zum Wertermittlungsstichtag 03.06.2013, ein gerundeter Verkehrswert von gesamt

Verkehrswert: 920.000 €

(in Worten: Neunhundertzwanzigtausend Euro)

festgestellt. Dieser Wert gilt unter der Prämisse, dass sich im Zeitpunkt zwischen Ortsbegehung und Bewertungsstichtag keine Änderungen ergeben haben, welche sich nachhaltig auf den ermittelten Verkehrswert auswirken oder auswirken können.

Plausibilitätskontrollen:

Wohnflächenfaktor:	920.000 €/ 1.019,56 m² Wfl.	ca. 902 €/m²

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land 2013 wird vergleichend für Wohnungen mit Baujahr ab 1991 im Weiterverkauf ein durchschnittlicher Kaufpreis von 783 €/m² angegeben. Für Umwandlungen mit dem Baujahr 1991 – 2009 wird ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1.098 €/m² angegeben.

Der aus dem Verkehrswert angeleitete Wohnflächenfaktor liegt erwartungsgemäß innerhalb dieser Spanne.

5. Schlussbemerkung

Der Verkehrswert ist als eine Prognose des Preises zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand, den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des bewerteten Grundstücks als Marktwert anzusehen ist. Es handelt sich hierbei um einen Preis, der als solcher zu verstehen ist, der aufgrund eines Handels auf einem freien Markt und bei Ansatz allein objektiver Maßstäbe als wahrscheinlicher Wert zu beurteilen ist, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen. Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt sind dabei wichtige Marktregulative.

Die vorstehende Verkehrswertermittlung wurde nach objektiven Gesichtspunkten, anhand der erhaltenen Unterlagen und Auskünfte sowie unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustands, entsprechend den gültigen Rechtsvorschriften nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Ich versichere, die vorstehende Wertermittlung parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Der Unterzeichner übernimmt gegenüber Dritten keine Haftung.

Die im Anlagenteil enthaltenen Karten, Luftbilder und Daten sind urheberrechtlich geschützt bzw. können urheberrechtlich geschützt sein. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Auftraggeberseitig zur Verfügung gestellte Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft. Die Angaben von Behörden werden als vollständig und richtig unterstellt, eine Haftung wird hierfür nicht übernommen.

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.

, den 21.06.2013

Dipl.-Wirtschaftsingenieur für Immobilienbewertung (FH)

Von der IHK [redacted] öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Beratender Ingenieur (Ing.KTh)

CIS HypZert (F)

Vorliegendes Gutachten genießt in allen Teilen Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch teilweise, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Unterzeichners gestattet.

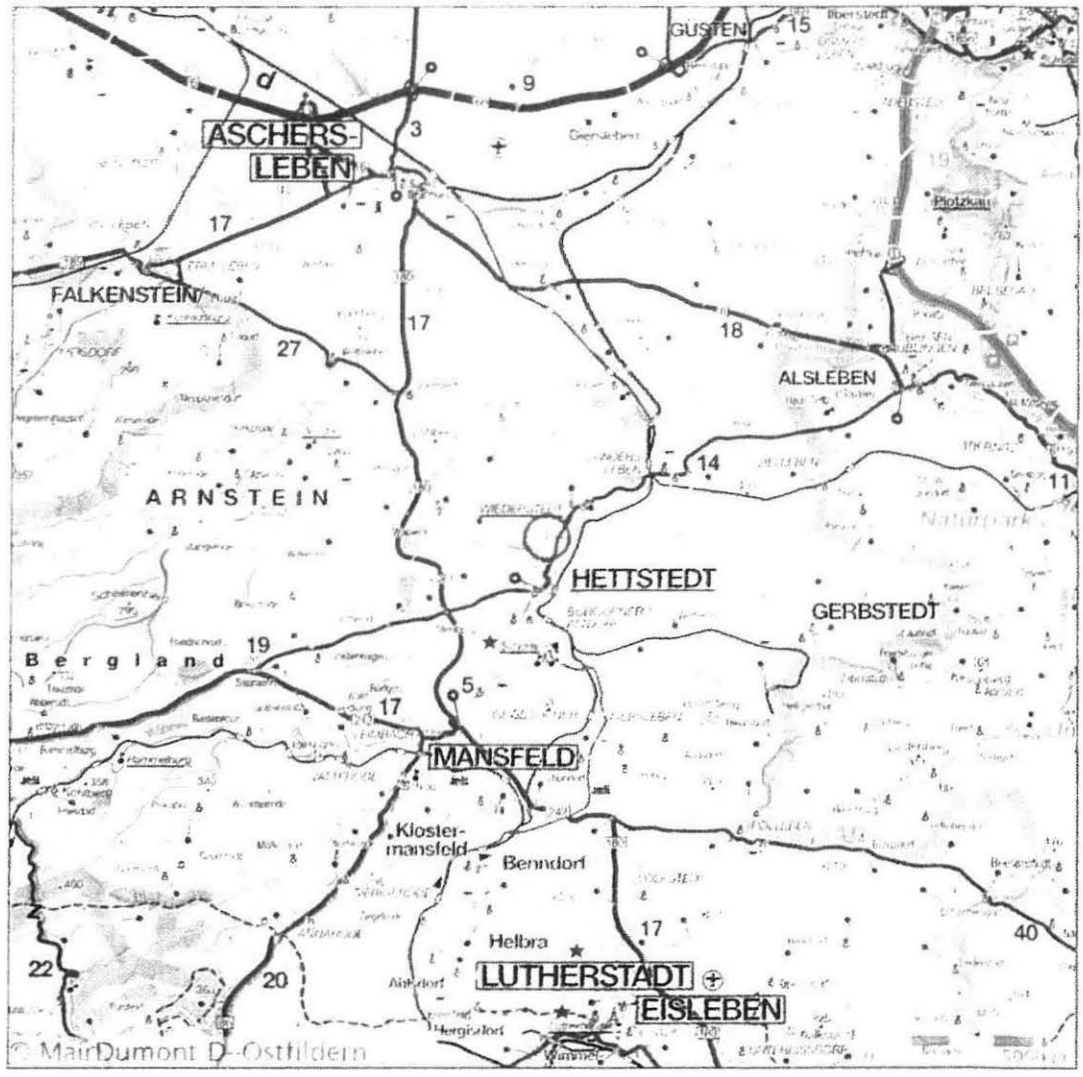
6. Anlagenteil

6.1. Übersichtskarte

Übersichtskarte

31.05.13

Übersichtskarte, detailliert



Quelle: Deutsche Generalkarte, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat)
Aktualität: 2012

6.2. Stadtkarte

Stadtkarte

31.05.13

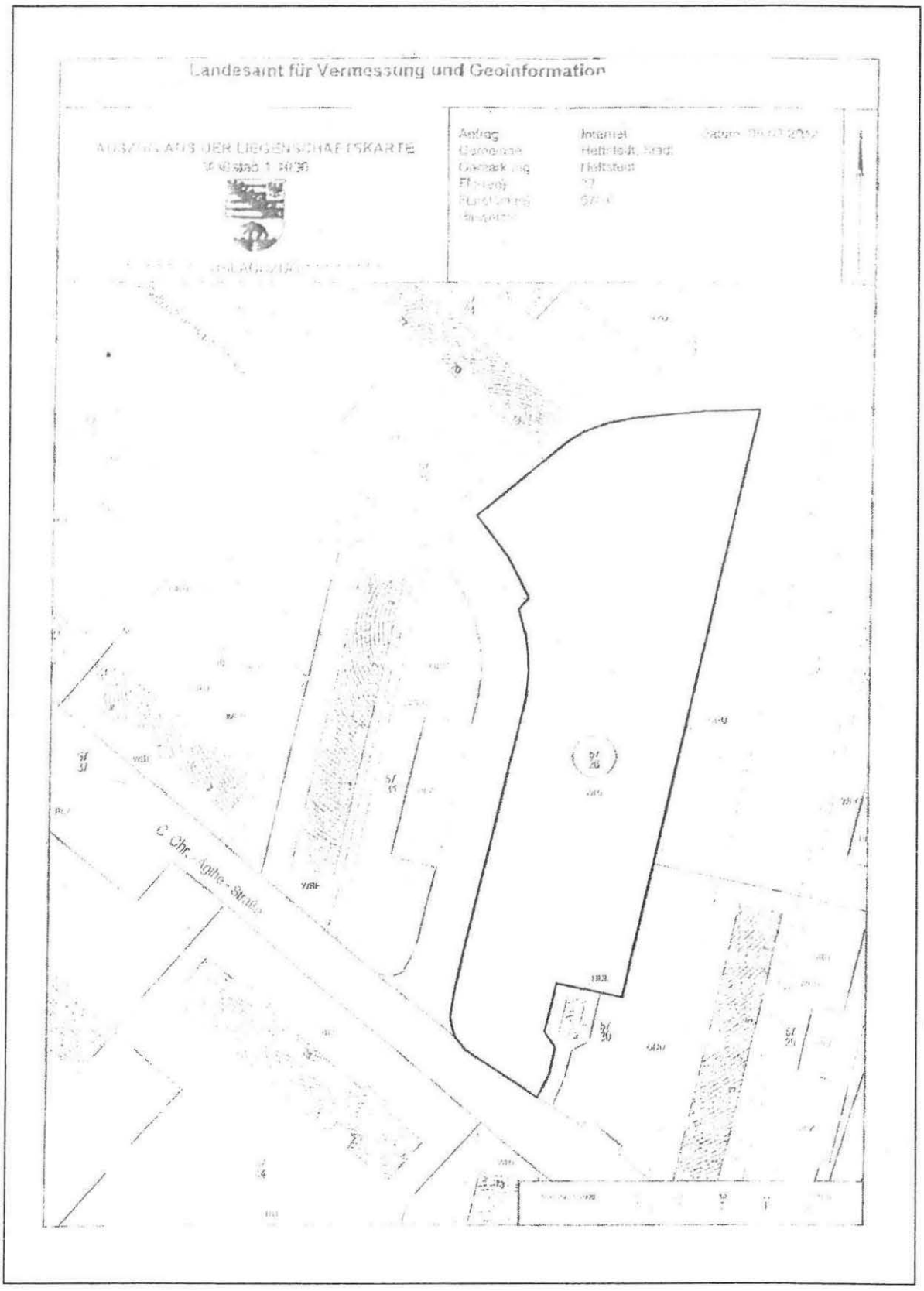
Stadtplan, detailliert



Quelle: Straßenkarte 20T, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat)
Aktualität: Ausgabe Juli 2011

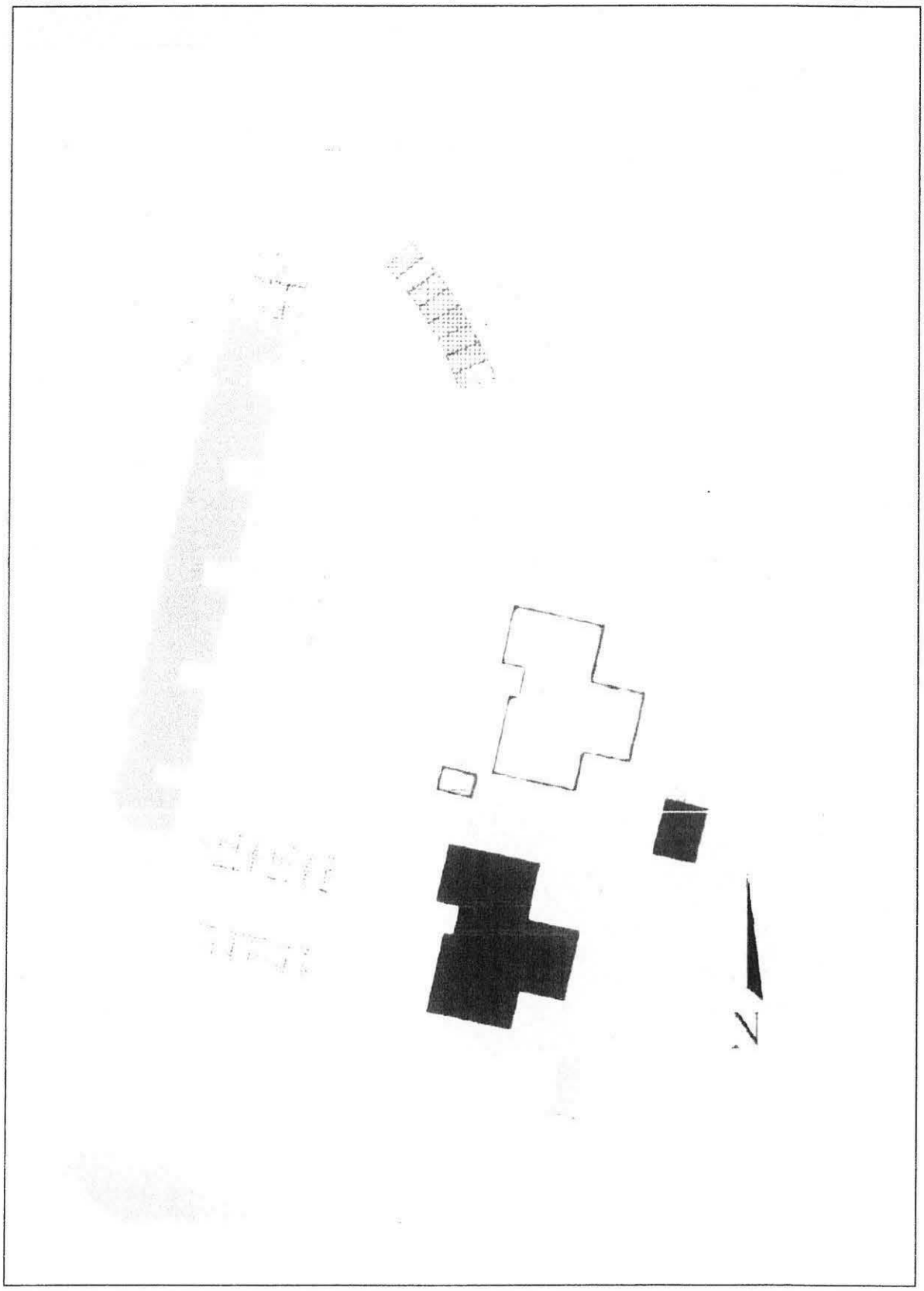
6.3. Katasteramtlicher Lageplan

Lageplan (unmaßstäbliche Wiedergabe); Bewertungsobjekt farbig markiert



6.4. Lageplan

Lageplan (unmaßstäbliche Wiedergabe); südliches Bewertungsobjekt farbig markiert

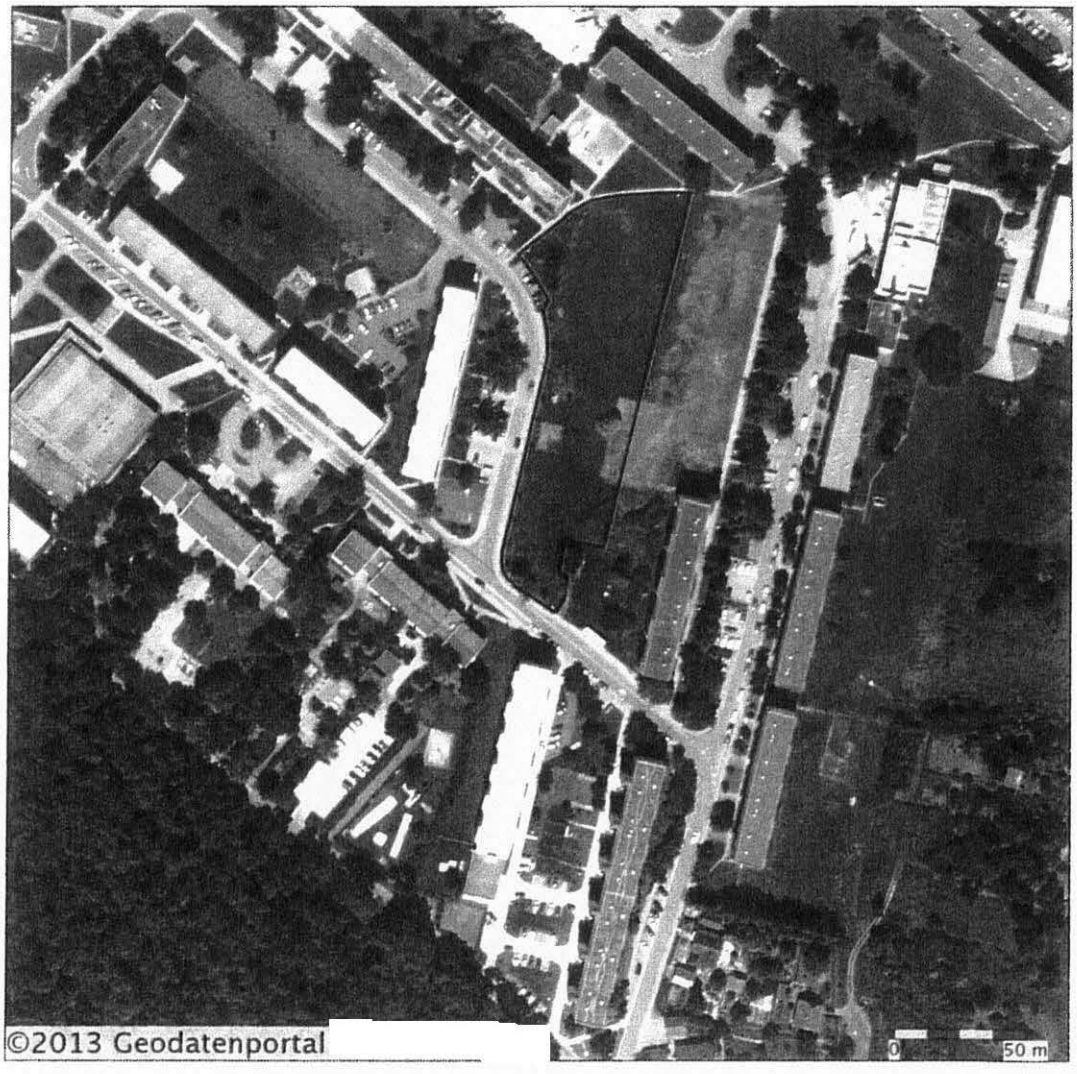


6.5. Luftbild

Luftbild, Grenzen des Bewertungsobjekts rot skizziert

31.05.13

Luftbild



Quelle: DOP, Landesamt fuer Vermessung und Geoinformation
Geobasisdaten © LVermGeo LSA,
Aktualität: online
LVermGeo LSA

6.6. Objektpläne

Objektpläne (unmaßstäbliche Wiedergabe); Grundriss EG



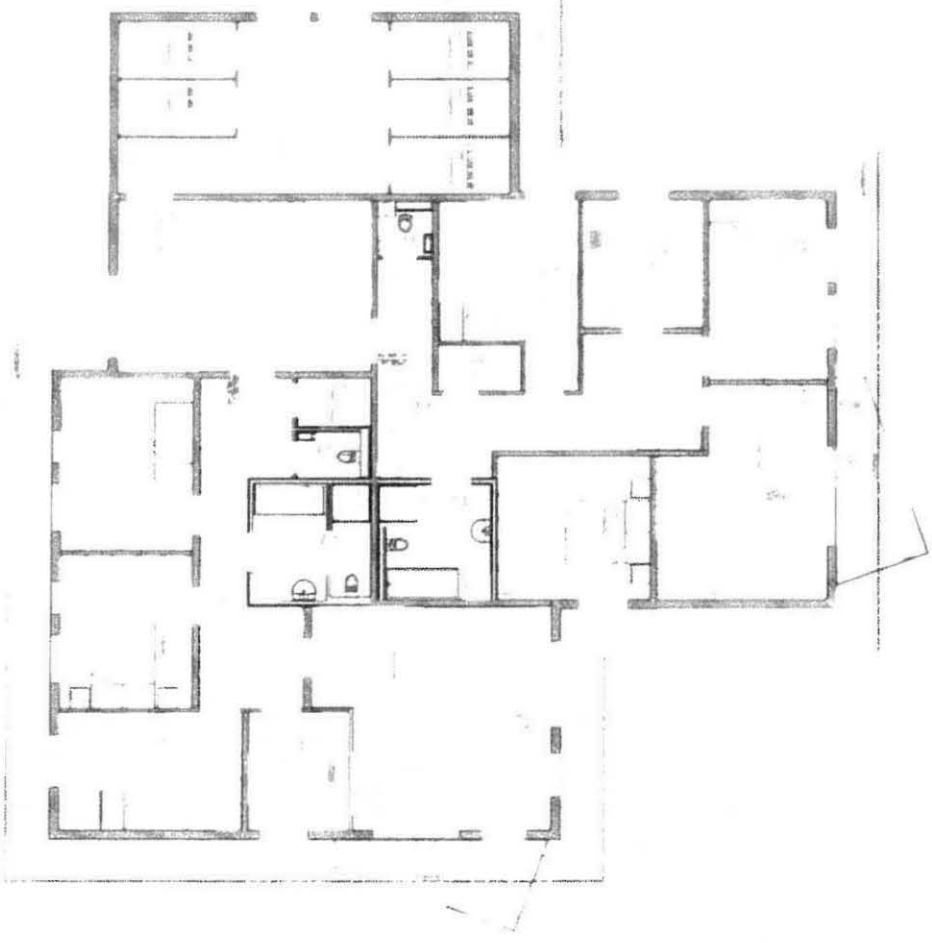
Objektpläne (unmaßstäbliche Wiedergabe); Grundriss 1. OG



Objektpläne (unmaßstäbliche Wiedergabe); Grundriss 2. OG



Objektpläne (unmaßstäbliche Wiedergabe); Grundriss DG



6.7. Baulastenverzeichnis

Auskunft Baulastenverzeichnis vom 27.05.2013

Landkreis
Der Landrat

bezüglich Ihres Antrages auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis teilen wir Ihnen mit, dass für das o. g. Flurstück keine Baulasteintragungen erfolgt sind

Mit freundlicher Grüßen
Im Auftrag

Bearbeiterin

6.8. Altlastenkataster

Auskunft Altlastenkataster vom 23.05.2013

Landk

Der Landrat

Nicht nachsenden!
Bei Umzug mit neuer Anschrift zurück!

Amt	FB 3 Umweltamt
Dienststelle	Lindenallee 55 Haus 2 [illegible] Eisleben
Bearbeiter	Frau Wege
Zimmer-Nr.	[illegible]
Vermittlung	(03464) 535-0
Durchwahl	(03464) 535-45 [illegible]

*E-Mail: [illegible]

[illegible]	23.05.2013	67 2 13-13/01	2013 [illegible]

Auskunft über mögliche umweltschädigende Belastungen des Grundes und des Bodens

Sehr geehrter Herr

Mit Bezug auf Ihr Schreiben vom 24.05.2013 teile ich Ihnen im Ergebnis der Überprüfung mit, dass für das Flurstück [redacted] in Flur [redacted] der Gemarkung beim Landesamt für Umweltschutz (LAU) in der Datei über schädliche Bodenveränderungen und Altlasten (DsBA) kein Altlastverdacht im Sinne von § 2 (6) des Gesetzes zum Schutz des Bodens - Bundes-Bodenschutzgesetz - (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I Nr. 16, S. 502) in der zur Zeit geltenden Fassung eingetragen ist.

Es liegen keine Hinweise dafür vor, dass es auf dem in Rede stehenden Flurstück auf Grund von Handlungen oder Ereignissen zu schädlichen Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG gekommen sein soll. Das Flurstück wurde durch die Stadt [redacted] als Lagerplatz (Erden, Straßenbaumaterialien) genutzt. Ein Bodengutachten ist nicht vorhanden.

Diese Auskunft ist gemäß § 1 und 5 des VwKostG gebührenpflichtig. Es ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid.

Rechtsbehelfsbelehrung
Gegen die Kostenentscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landkreis schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

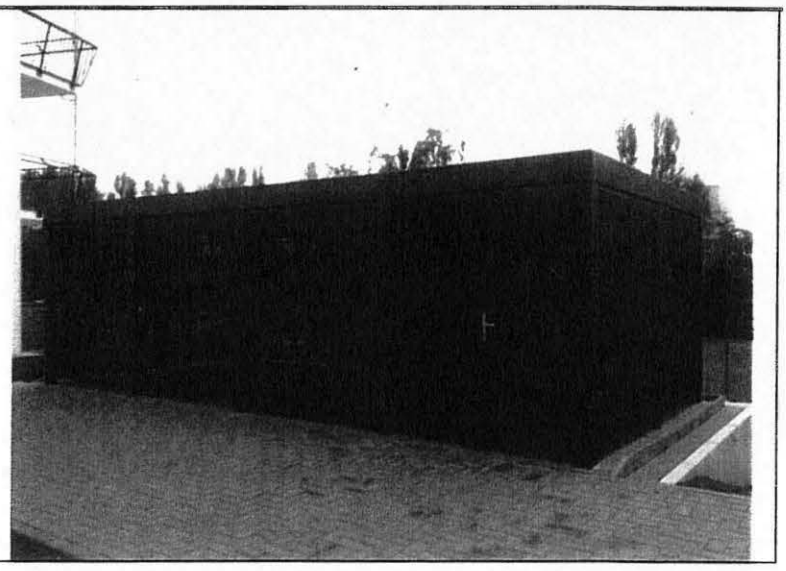
Sachbearbeiterin
Untere Bodenschutzbehörde

Allgemeine Öffnung Zeiten		Telefon	[illegible]
Montag	8.30 - 15.00 Uhr	Fax	[illegible]
Dienstag	8.30 - 17.30 Uhr		
Donnerstag	8.30 - 15.00 Uhr		
Freitag	8.30 - 12.00 Uhr		

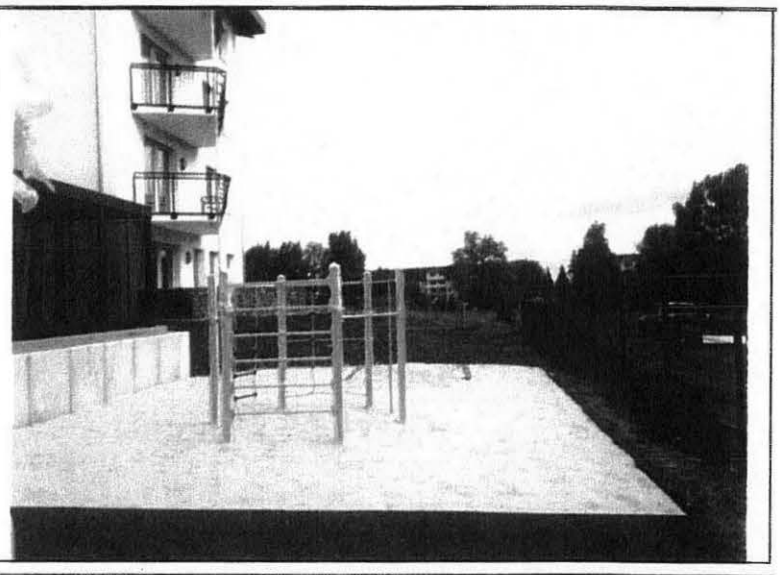
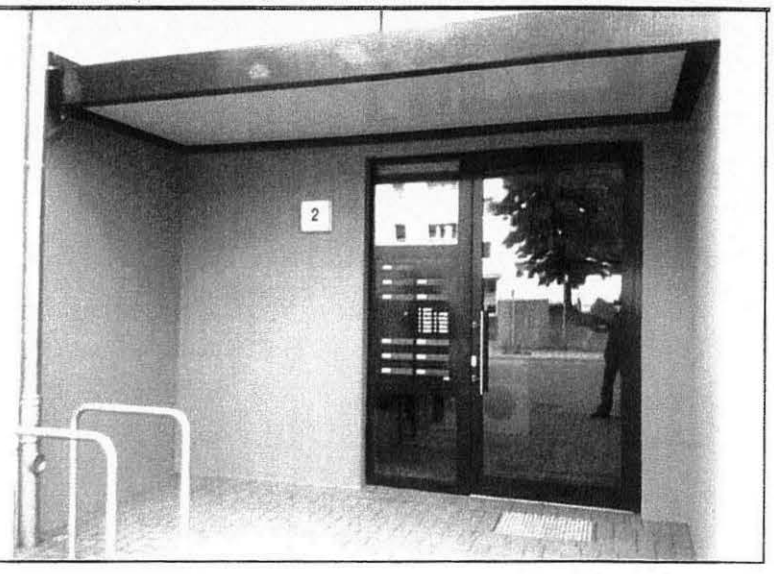
E-Mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

Tief schwarzen!

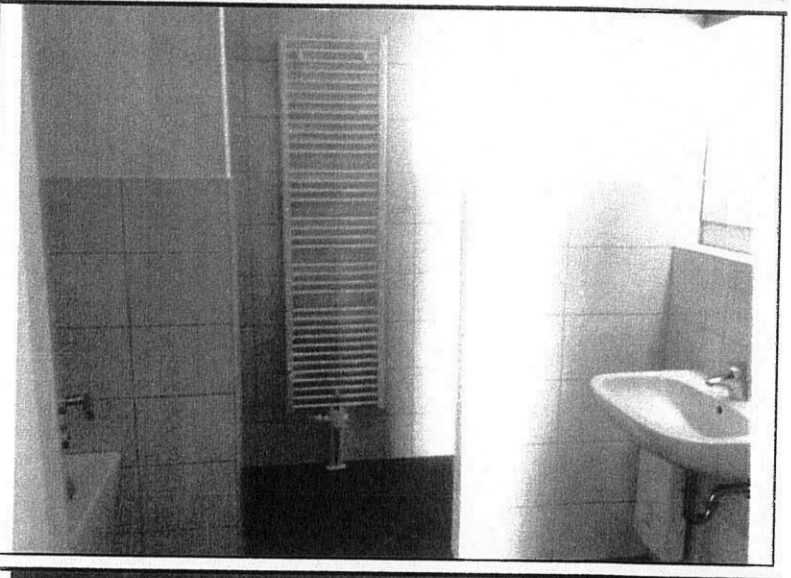
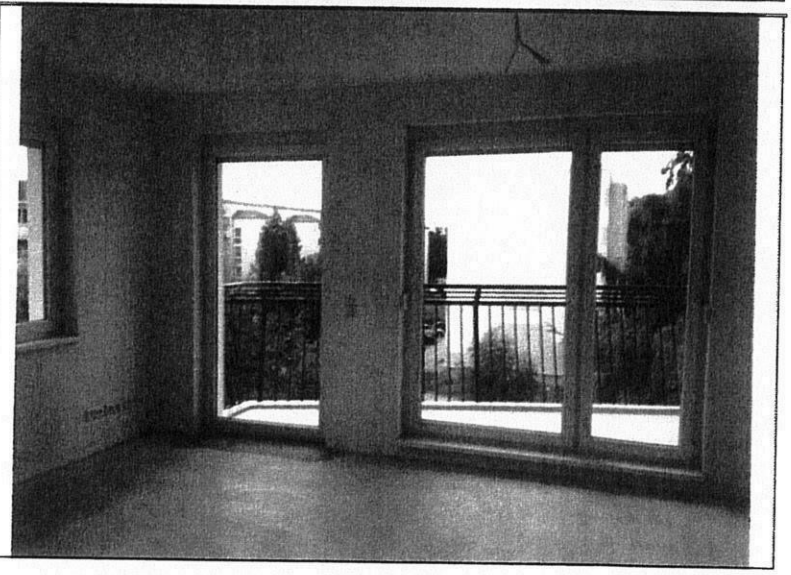
6.9. Fotodokumentation

Objektfotos (1)	
Straßenansicht des Mehrfamilienhauses aus nördlicher Richtung	
Gartenansicht des Mehrfamilienhauses aus nördlicher Richtung	
Ansicht Fahrrad- und Spielgeräte-Unterstand	

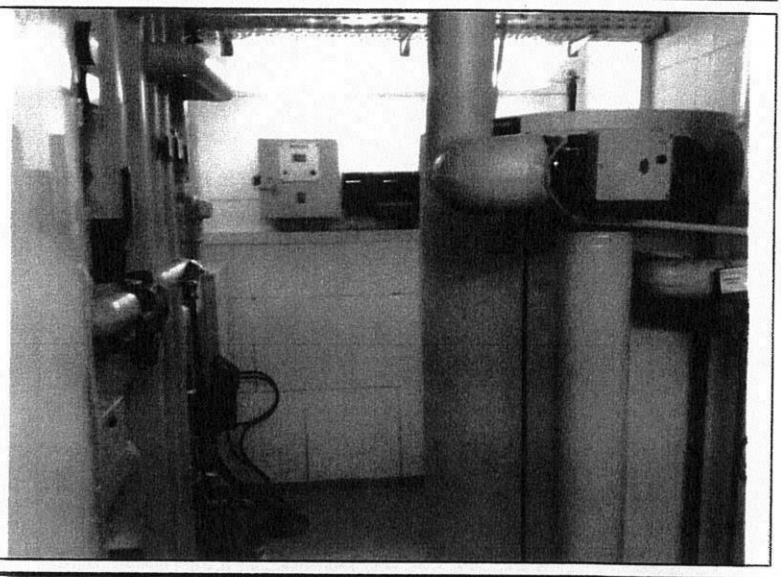
Objektfotos (2)

Gartenbereich mit Spielgeräten	
Gartenbereich mit Spielgeräten	
Hauseingang	

Objektfotos (3)

Treppenhaus	
Beispiel eines Bades	
Beispiel eines Wohnraumes mit Balkon	

Objektfotos (4)

Heizungsraum	
Abgetrennte Abstellbereiche	
Wärmepumpe/ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	