



ES 06812 Dipl.-Ing. (FH) B. Paeschke, Gartenstadtstraße 9a, 06126 Halle

Seite 1

Anlage 3 zum Vertrag

Gutachten Nr. ES 06812

Verkehrswertgutachten der Bebauung des
Grundstücks

[REDACTED] in 06844 Dessau-Roßlau

per Juli 2012

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 25 Seiten und 7 Anlagen mit 34 Seiten.
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Zusammenstellung der Daten

| | |
|--|-------------------------------|
| Objekt: | 06844 Dessau- Roßlau |
| Ortstermin: | 05. Juli 2012 |
| Bewertungsstichtag: | 05. Juli 2012 |
| Qualitätsstichtag: | 05. Juli 2012 |
| Baujahr des Mehrfamilienwohnhauses: | 1977 |
| Nutzung: | Wohngrundstück |
| Wohnflächen: | 550 m² |
| Grundstücksfläche insgesamt: | 3 108 m² |
| anteilige Grundstücksfläche: | 280 m² |
| Bodenrichtwert (€/m²): | 100,00 €/m² |
| Bodenwert): | 29 400,00 € |
| tatsächliche durchschnittliche Miete: | 4,37 €/m² |
| nachhaltig erzielbare Miete: | 4,45 €/m² |
| Rohertrag: | 29 370,00 €/Jahr |
| nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten: | 7 623,56 €/Jahr |
| Liegenschaftszinssatz: | 5,50 % |
| fiktive Restnutzungsdauer: | 25 Jahre |
| Instandhaltungsstau: | 118 000,00 € |
| vorl. Ertragswert des fiktiven Grundstücks: | rd. 269 940,00 € |
| Sachwert des fiktiven Grundstücks: | rd. 249 000,00 € |
| <i>Verkehrswert des fiktiven Grundstücks:</i> | <u>163 000,00 €</u> |



Laut telefonischer Auskunft des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt, Bereich Anhalt, Herr Süßen, vom 19.07.2012, beträgt der Bodenrichtwert per 31.12.2011, für erschließungsbeitragsfreies, baureifes Land, Allgemeines Wohngebiet, geschlossene, V- geschossige Bauweise 100,00 €/m².

Um den Bodenwert eines Grundstücks ermitteln zu können, müssen Zu- bzw. Abschläge (bezüglich der speziellen Zustandsmerkmale), unter Zugrundelegung des vorgenannten Bodenrichtwertes, in Ansatz gebracht werden.

Somit ergeben sich folgende Zu- bzw. Abschläge:

- dem Entwicklungszustand (ImmoWertV § 5)
- der Art und dem Maß der baulichen Nutzung (ImmoWertV § 6 Abs. 1)
- die wertbeeinflussenden Rechten und Belastungen (ImmoWertV § 6 Abs. 2)
- der abgaberechtliche Zustand (ImmoWertV § 6 Abs. 3)
- die Lagemerkmale (ImmoWertV § 6 Abs. 4, 5)

- *Entwicklungszustand (ImmoWertV § 5)*

Das Bewertungsobjekt liegt in einem erschlossenen Wohngebiet.

- keine Zu- und Abschläge -

- *Art und Maß der baulichen Nutzung (Wert ImmoWertV § 6 Abs. 1)*

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| Baufläche/Baugebiet: | Bauland, Allgemeines Wohngebiet |
| Bauweise: | geschlossen |
| erschließungsrechtlicher Zustand: | erschließungsbeitragsfrei (ebf) |
| Geschossigkeit: | V |
| Geschossflächenzahl (GFZ): | 2,0 |

$$\text{tatsächliche GFZ} = \frac{1\,402\text{ m}^2 \cdot 5}{3\,108,00\text{ m}^2} = \underline{\underline{2,26}}$$

Der zur Bewertung anstehende Grund und Boden liegt als Bauland vor und weist eine tatsächliche GFZ von 2,26 auf.

- Zuschlag 5 % -

Da das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt, Bereich Anhalt, zur Höhe der AltersschlieÙung keine Aussage machen konnte, schätze ich hierfür Kosten in Höhe von 10 €/m² ein.

| | |
|---|--|
| Bodenausgangswert einschließlich Erschließung | 100,00 €/m ² |
| bzgl. Erschließung | - 10,00 €/m ² |
| | 90,00 €/m ² |
| zzgl. ca. 5 % | + 4,50 €/m ² |
| | 94,50 €/m ² |
| zzgl. Erschließung | + 10,00 €/m ² |
| | 104,50 €/m ² |
| Bodenwert für das Bewertungsobjekt | rd. <u>105,00 €/m²</u> |



- wertbeeinflussende Rechten und Belastungen (ImmoWertV § 6 Abs. 2)

In der Abteilung II des Grundbuches sind Eintragungen vorhanden, die sich jedoch nicht wertmindernd auswirken.

- keine Zu- bzw. Abschläge -

- abgaberechtliche Zustand (ImmoWertV § 6 Abs. 3)

Das Bauland liegt als **ebf** Bauland vor

- keine Zu- bzw. Abschläge -

- Wartezeit zu einer baulichen oder sonstigen Nutzung (ImmoWertV § 5)

Es handelt sich um erschlossenes Bauland.

- keine Zu- bzw. Abschläge -

- Beschaffenheit und Eigenschaft des Grundstücks (ImmoWertV § 6 Abs. 5)

- . Grundstücksgröße und -gestalt
- . Bodenbeschaffenheit

- keine Zu- bzw. Abschläge -

- Lagermerkmale (ImmoWertV § 6 Abs. 4 / 5)

- . Verkehrsanbindung
- . Nachbarschaft
- . Wohn- und Geschäftslage
- . Umwelteinflüsse

- keine Zu- bzw. Abschläge -

Die Sachverständige schätzt den Bodenwert für die **Gesamtfläche einschl. Bewertungsobjekt** zum Bewertungsstichtag 05. Juli 2012 wie folgt:

erschließungsbeitragsfreies
Bauland: $3\,108,00\text{ m}^2 \cdot 105,00\text{ €/m}^2 = 326\,340,00\text{ €}$

Grundstücksfläche: 3108 m² Bodenwert: 326 340,00 €

Für die zu **bewertende Teilfläche** der [REDACTED] ermittelt sich der Bodenwert wie folgt:

Fiktiv: $\text{ca. } 10,00\text{ m} \cdot \text{ca. } 28\text{ m} = 280,00\text{ m}^2$
das entspricht einem Anteil von rd. 9 % von der Gesamtgrundstücksfläche

erschließungsbeitragsfreies
Bauland: fiktive Teilfläche $\text{ca. } 280,00\text{ m}^2 \cdot 105,00\text{ €/m}^2 = 29\,400,00\text{ €}$

fiktive Grundstücksteilfläche: 280 m² Bodenwert: 29 400,00 €

Bodenverunreinigungen durch Chemikalien etc. oder Altlasten in jeglicher Art und Weise, die zur Verseuchung von Böden führen, sind hier jedoch nicht berücksichtigt.



V.4 Ertragswertermittlung (ImmoWertV § 17Abs. 2)

Zur Ertragswertermittlung wird eine marktübliche erzielbare Vergleichsmiete angesetzt, die sich im wesentlichen an der örtlichen Lage und den Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes orientiert.

Die Vergleichsmiete orientiert sich u.a. mit am Mietmarkt vergleichbarer Objekte in vergleichbaren Lagen. Unterstützend wird hierbei Vergleichsmieten der Stadt Dessau mit herangezogen.

Es werden Mieten für vorhandene Wohnflächen eingeschätzt, die langfristig und nachhaltig zu erzielen sind. Diese ergeben sich aus Vergleichsobjekten und werden hieraus für den Bewertungsfall abgeleitet.

Laut Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2012, Bereich Anhalt (Berichtsjahr 2011), werden Mieten in Großstädten, Wohngebäude, Baujahr von 1949 bis 1990 mit:

Baujahr 1949 - 1990

- mittlerer Wohnwert 4,00 €/m²WF - 4,50 €/m²WF
Gemischt bebaute Wohnanlage mit normaler
verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz,
Verbundfenster, Bad und WC, Zentralheizung
- guter Wohnwert 4,50 €/m²WF - 5,50 €/m²WF

Gemäß Mietspiegel 2012 der Stadt Dessau- Roßlau 2010, werden für **sanierte** Objekte, folgende durchschnittliche Nettokaltmieten ausgewiesen:

| | |
|--------------------|-----------------------|
| 1-Zimmerwohnungen | 6,83 €/m ² |
| 2- Zimmerwohnungen | 5,58 €/m ² |
| 3-Zimmerwohnungen | 4,59 €/m ² |
| 4 -Zimmerwohnungen | 4,42 €/m ² |

Das Bewertungsobjekt liegt in einem geschlossenen Wohngebiet mit V-geschossiger Wohnbebauung. Das zu bewertende Wohnhaus-Teilobjekt wurde 1977 errichtet. Ein mittlerer Wohnwert liegt überwiegend vor.

Zum Bewertungsstichtag war das Wohnhaus, bis auf zwei WE's vermietet.

Nettokaltmiete: (tatsächliche Miete)



**Nettokaltmiete:****Reinertrag**

Von der Jahresnettokaltmiete sind die Bewirtschaftungskosten in Abzug zu bringen.

Die Betriebskosten, wie Öffentliche Abgaben und Lasten, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung, Hausbeleuchtung, Gartenpflege, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Hauswart, Wasserversorgung- und -entsorgung sowie Heizkosten, einschl. Wartung und Schornsteinreinigung, werden üblicherweise (entsprechend Vereinbarung im Mietvertrag) vom Mieter selbst getragen (umlagefähige Bewirtschaftungskosten).

Vom Vermieter sind die Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis (nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten) zu tragen.

Angaben über die Höhe der Bewirtschaftungskosten lagen der Unterzeichneten nicht vor. Daher werden diese Kosten nach Erfahrungswerten, in Anlehnung an die Fachliteratur (Anlage 1, Pkt. I.4), Wert R 91 sowie II. BV (Anlage 1, Pkt. II.4 und II.6) veranschlagt.

| | |
|---|-----------------|
| - Verwaltungskosten | |
| 10 WE * 230 €/WE | 2 300,00 € |
| - Instandhaltungskosten (16 % von 29 370) | 4 699,20 € |
| - Mietausfallwagnis | |
| Mietrisiko auch bezogen auf ca. mtl. 0,55 €/m ² Betriebskosten | |
| 29 370 € + (0,28 €/m ² * 12 * 550,00 m ²) | |
| = 31 218,00 € * 2 % = | <u>624,36 €</u> |
| | 7 623,56 € |

Dieser Ansatz entspricht einem monatlichen Betrag von 1,16 €/m² bei einer Wohnfläche von 550,00 m² und rd. 26 % vom Rohertrag.

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 7 623,56 €

jährlicher Reinertrag 21 746,44 €

Ertragswert

Dieser Ertrag ist auf die Zeit der Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Zuvor ist die Verzinsung des für den Grund und Boden eingesetzten Kapitals in Abzug zu bringen.

Der Grundstücksmarkt Sachsen-Anhalt 2012, herausgegeben von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt, weist für den Regionalbereich Anhalt keine gesonderten Liegenschaftszinssätze aus.

In Anlehnung an den Landesentwicklungsplan wurden die Städte Magdeburg, Halle und Dessau, hinsichtlich der **Strukturierung**, in der Rubrik „**Durchschnittlicher Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser - Großstädte**“ zusammengefasst. In der Zusammenfassung wird für **Großstädte** ein **durchschnittlicher Liegenschaftszins** in Höhe von **5,4**, bei einer durchschnittlichen **RND von 34 Jahren** und einer durchschnittlichen **Wohnfläche von 998 m²** ausgewiesen.

Gemäß Liegenschaftszinsanalyse von Ralf Kröll, erschienen im Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig vom 31.12.1994 werden Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser, in der Baujahrsgruppe von 1975 und später von **5,0% - 5,5 %** ausgewiesen.



Aufgrund der Marktsituation für Grundstücke mit Geschossbauten (Plattenbau), der Beschaffenheit und Ausstattung sowie die Prognose einer nicht zeitnahen Sanierung des Objektes, schätze ich einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von **5,5 %** als marktkonform ein.

Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist:
Liegenschaftszinssatz * Bodenwert
5,5 % * 29 400,00€

- 1 617,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen

20 129,44 €

Vervielfältiger bei 25 Jahren Restnutzungsdauer und 5,5 % Liegenschaftszinssatz

* 13,41

269 935,79 €

Ertragswert der baulichen Anlagen

rd. **269 940,00 €**

zzgl. Bodenwert

+ 29 400,00 €

Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks

299 340,00 €

Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender Umstände:

Reparaturstau rd. 118 000,00 €
Die tatsächliche Miete weicht von der nachhaltig erzielbaren Miete ab.

- 118 000,00 €

Aufgrund der vorhandenen Mietsituation und Beschaffenheit des Objektes schätze ich eine Zeitdauer von mindestens ca. 2 Jahr bis zur Vermietung aller Wohnflächen mit ortsüblicher Miete ein.

Da der Ertragswert auf der Grundlage von nachhaltig erzielbaren Mieten ermittelt wurde, ist die Mietdifferenz zu berücksichtigen (Mietdifferenz wird über die Laufzeit kapitalisiert und in Ansatz gebracht).

kapitalisierte Mindermiete (2 Jahr; 5,5 %)

9 740,40 € * 1,85 = rd.

- 18 019,00 €

163 321,00 €

Ertragswert des bebauten Grundstücks insgesamt

rd. **163 300,00 €**

Nachfolgend wird eine Gebäudewertermittlung aus informativen Gründen durchgeführt. Diese wirkt sich nicht auf den Verkehrswert aus, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Renditeobjekt handelt.



V.5 Sachwertermittlung

Mehrfamilien - Kopfhaus

| | |
|---|--------------------------------|
| Brutto-Grundfläche (BGF) rd. | 887,00 m ² |
| Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) | 787,00 €/m ² |
| Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (ohne Baunebenkosten) BGF * Normalherstellungskosten | |
| 887,00 m ² * 787,00 €/m ² | 698 069,00 € |
| Baunebenkosten 14 % | + 97 729,66 € |
| <i>Herstellungswert des Gebäudes (incl. BNK)</i> | rd. 795 800,00 € |
| Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre Restnutzungsdauer (geschätzt) 25 Jahre | |
| 58 % des Herstellungswerts (incl. BNK) | rd. - 461 560,00 € |
| | 334 240,00 € |
| <i>Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:</i> | |
| Reparaturstau rd. 118 000,00 € | - 118 000,00 € |
| Gebäudewert Mehrfamilien - Kopfhaus | rd. <u>216 240,00 €</u> |

ZUSAMMENFASSUNG DES SACHWERTES

| | |
|---|--------------------------------|
| Gebäudewert Mehrfamilien- Kopfhaus | 216 240,00 € |
| Zeitwert der Außenanlagen (Außentreppen, Befestigungen, Aufwuchs) incl. BNK ca. 1,5 % des Gebäudewertes | + rd. 3 200,00 € |
| Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (incl. BNK) | 219 440,00 € |
| Bodenwert | + 29 400,00 € |
| Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten) | 248 840,00 € |
| Sachwert des Grundstücks | rd. <u>249 000,00 €</u> |



VI. Verkehrswert

Der Verkehrswert orientiert sich am vorstehend ermittelten Ausgangswert, bei vorliegender Nutzung in diesem Falle am Ertragswert, der mit rd. 163 300,00 € ermittelt wurde.

Der vorstehend ermittelte Ertragswert ist nach den Wertermittlungsrichtlinien durch Zu- oder Abschläge an die gegenwärtige Marktlage für solche Objekte anzupassen, um den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB zu erhalten

Entscheidend ist die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt am jeweiligen Wertermittlungstichtag.

Gemäß *Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2012, herausgegeben von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt, für den Regionalbereich Anhalt*, werden für **Mehrfamilienhäuser, in Mittelzentren** folgende Wohnflächenpreise ausgewiesen:

12 Kauffälle durchschnittl. Wohnfläche 512 m² durchschnittl. Kaufpreis 432 €/m²

Unter Ansatz von marktorientierten Daten beim Ertragswertverfahren (Jahresrohertrag, Liegenschaftszinssatz) ist zur Anpassung an die Marktlage kein weiterer Zu- oder Abschlag erforderlich, um den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB zu erhalten.

In Zusammenfassung aller vorstehenden Ausführungen schätzt die Sachverständige den Verkehrswert für das Grundstück XXXXXXXXXX **06844 Dessau-Roßlau** unter Berücksichtigung aller den Wert beeinflussenden Faktoren, wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebauung und des Zustandes derselben, der Nutzungsmöglichkeiten aber auch auf die Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit bei der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt für solche Objekte zum **Wertermittlungstichtag 05. Juli 2012** auf rd.:

163.000,00 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

Der Verkehrswert des Grundstücks entspricht dem rd. 5,6fachen der angesetzten Jahresnettokaltmiete (29 370,00 €) und einem durchschnittlichen Preis von rd. 296 €/m² Wohnfläche (550 m²) sowie einem Gesamtpreis je m² fiktiver Grundstücksteilfläche (280 m²) einschließlich Bebauung von rd. 580 €/m².

Der **vorläufige Ertragswert** des Grundstücks (rd. 299 340,00 €) entspricht dem rd. 10,2fachen der angesetzten Jahresnettokaltmiete (29 370,00 €) und einem durchschnittlichen Preis von rd. 544 €/m² Wohnfläche (550 m²) sowie einem Gesamtpreis je m² fiktiver Grundstücksfläche (280 m²) einschließlich Bebauung von rd. 1 009 €/m².

Halle/Saale, 29.07.2012



B. Paeschke
Bärbel Paeschke

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.