Brand Muster GmbH
Musterstraße 1
123456 Musterstadt
040/43568732
info@rezen.de

# Kurzgutachten

| | |
|---|---|
| Verkehrswert: | **3.444.000 €**<br>dreimillionenvierhundertvierundvierzigtausend Euro |

| | |
|---|---|
| Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: | **15.11.2023** |
| Objektbesichtigung: | 10.11.2022 |
| Gutachtenzweck: | Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts (§ 198 BewG) |
| Auftraggeber: | Mustermann GmbH<br>Musterstraße 1, München |
| Hinweis zur Ausfertigung: | Auftrag vom 12.03.2023, Ausarbeitung Nr. 243864 vom 25.01.2024, Textteil mit 21, Anlagen mit 0 Seiten<br>Ausfertigung Nr. 1 von 1 |
| Erstellt durch: | Marlene Mustermann<br>Zertifizierte Sachverständige für die Marktwertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien (DEMO-Zertifzierungsstelle gemäß DIN EN ISO/IEC 17024) |

DEMO

## Ergebnisübersicht

– Kurzgutachten | Nr. 243864 vom 25.01.2024 –

| | |
|---|---|
| **1. Objektart** | **Mehrfamilienhaus** |
| | mit 11 Wohneinheiten – im Denkmalschutz, belastet mit Nießbrauch |

**2. Grundstück**

| | |
|---|---|
| Grundbücher: | Blätter 4713 4711 vom Amtsgericht München |
| Grundstücksgröße: | 780 m² (750 m² zzgl. anteiliger Nebenfläche von 30 m²) |
| Lagebewertung: | Region: A++ \| Adresse: A++ (beste Lage) |

**3. Bauliche Anlagen**

| | |
|---|---|
| Anzahl Gebäude: | 1 |
| Anzahl Nebengebäude: | k. A. |
| Anzahl Einheiten: | 11 Wohneinheiten |
| Anzahl PKW-Stellplätze: | 1 Außenstellplatz |
| Flächenangabe: | 1.265,7 m² Wfl. und 608,4 m² Nfl. (1.874,1 m² WNfl), 1.919 m² BGF |
| Flächen, zusätzliche Angabe: | Kellerabteile |
| Energieverbrauch: | Effizienzklasse G (≈ 224,1 kWh/(m²*a) – Gas) |
| Baujahr: | 1910 (fiktiv 1976, nach Modernisierung) |
| Nutzungsdauer: | 80 Jahre (GND), 33 Jahre (RND) |
| Ausstattungsstandard: | Stufe 3 bis 4 gemäß ImmoWertV |

**4. Ergebnis**

| | |
|---|---|
| Werterm.- / Qualitätsstichtag: | 15.11.2023 |
| **Verkehrswert:** | **3.444.000 €** |
| Verkehrswert / m²: | 2.721 €/m² Wfl., 1.795 €/m² BGF. |
| Berücksichtigter Abzug: | -3.110.880 € (Nießbrauch) |

**5. Kennzahlen**

| | |
|---|---|
| Rohertrag / Jahr: | 469.894 € |
| Bewirtschaftungskosten / Jahr: | 46.835 € |
| Reinertrag / Jahr: | 423.059 € |
| Liegenschaftszinssatz: | 4,68 % |

| | Vorläufig, vor boG* | Endergebnis |
|---|---|---|
| Ertragswert (einziges Verfahren): | **7.116.809 €** | **3.444.044 €** |
| Rohertrag, Faktor: | 15,1 | **7,3** |
| Reinertrag, Faktor: | 16,8 | **8,1** |
| Ertragswert d. baul. Anlagen: | 2.350.371 € | **28,0%** |
| Bodenwert: | 6.022.346 € | **72,0%** |

**Zusammenfassung der Wertermittlung:**

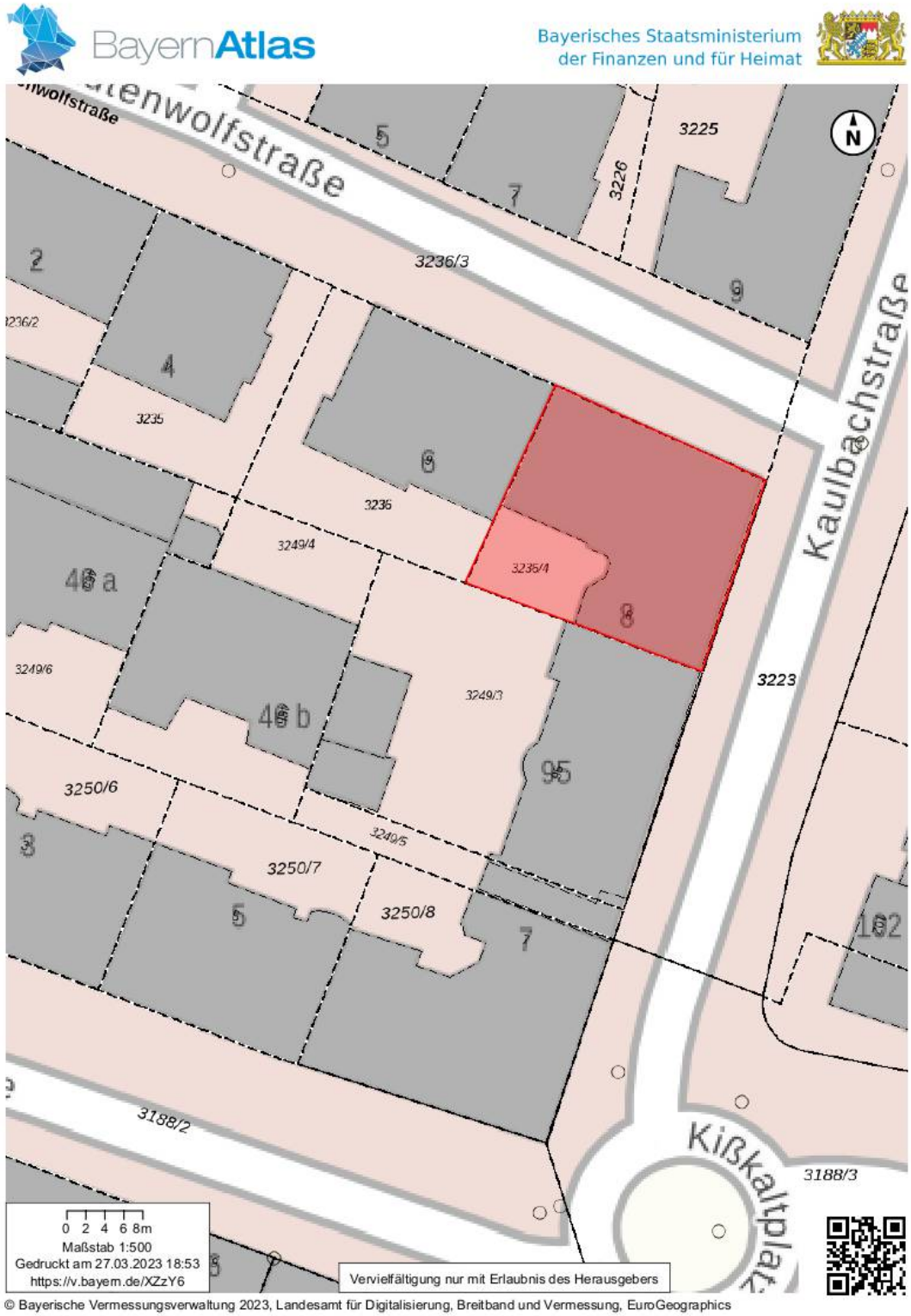
Dies ist ein Beispielobjekt zu einem einfachen Mehrfamilienhaus, welches mit REZEN bewertet wurde. REZEN bietet zudem noch weit mehr Möglichkeiten, als dieses hier gezeigte Gutachten. Den Textbereich haben wir teilweise dazu genutzt, die Funktionen von REZEN zu beschreiben.

Das vorliegende Gutachten wurde von REZEN exakt so ausgegeben. Auf eine Nachbearbeitung wurde verzichtet. Gezeigt werden soll, was möglich ist. Ggf. sind Zahlen zur Miethöhe (Underrent usw. ) nicht plausibel, da Berechnungen teilweise fingiert sind.

* boG steht für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Hier werden am Ende der Bewertungsverfahren Zu- und Abschläge verrechnet.

## Lageplan

– Manuell einen amtlichen Lageplan als PDF einfügen (Position im Textoder im Anlagenbereich) –



## Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)

– Bewertung der Makro- und Mikrolage per künstlicher Intelligenz –

**Makro nach "Scores" (Attraktivität der Stadt bzw. der Region im Bundesvergleich)**

| | |
|---|---|
| Rating nach A-B-C-D-E: | **A++** |
| Score nach Punkten, gewichtet nach Einzelscores: | 100 |

**Score-Einzelwerte und deren Gewichtung im Gesamtwert:**

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Region zu allen Regionen im Bund?

| | | |
|---|---|---|
| Anbindung: | 85 | 5% |
| Bildung: | 89 | 29% |
| Demographie: | 20 | 41% |
| Kriminalität: | 84 | 7% |
| Kultur und Freizeit: | 99 | 1% |
| Medizinische Versorgung: | 99 | 3% |
| Nahversorgung: | 98 | 8% |
| Wirtschaft: | 96 | 6% |

DEMO

**Lesart der Score-Einzelwerte am Beispiel "Anbindung":**

15% aller Gemeinden werden höher – und 84% werden in diesem Einzel-Score niedriger eingestuft. Zu einem hier dargestellten Einzel-Score können verschiedene Detailwerte beitragen, die für diesen Bereich relevant sind. In diese Datenanalyse fließen in der Regel mehrere hundert Einzelbetrachtungen ein. Die einzelnen Scores werden unterschiedlich stark gewichtet.

Ist ein Scorewert als INVERS gekennzeichnet fließt ein niedriger Scorewert positiv in die Gesamtbewertung ein. Partner für die Bereitstellung der Smart-Data-Analyse ist die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin.

**Mikro (Attraktivität im Vergleich zu anderen Lagen innerhalb der Stadt bzw. der Region)**

| | |
|---|---|
| Rating nach A-B-C-D-E: | **A++** |
| Score nach Punkten, gewichtet nach Einzelscores: | 99 |

**Score-Einzelwerte und deren Gewichtung im Gesamtwert:**

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Lage zu allen Lagen der Region?

| | | |
|---|---|---|
| Anbindung: | 95 | 13% |
| Bildung: | 87 | 33% |
| Infrastruktur: | 25 | 16% |
| Kombinierte Scores: | 87 | 27% |
| Kultur und Freizeit: | 39 | 4% |
| Nahversorgung: | 95 | 6% |

DEMO

**Kurzhinweis zu dieser Seite:**

Zur Bewertung der Objektlage wurden bei der Datenanbieterin 21st Real Estate GmbH am 19.03.2023 über eine Datenschnittstelle insgesamt 74 für die Lage relevante Standortmerkmale abgerufen.

Davon entfallen auf die Betrachtung der Mikrolage insgesamt 13 abgerufene Werte (Scores). Diese sind – nach Nutzung des Objekts – spezifisch ausgewählt und nach Ihrer Art gewichtet. Oben ausgewiesene Scores sind teilweise zur einfachen Veranschaulichung gebündelt dargestellt.

Für die Bewertung wurde ein für die Objektkategorie passendes Scoring-Profil (Family Living) verwendet.

## Grundbuchstand

– Tabellarische Zusammenfassung –

– Grundbuch des Amtsgerichts von München –

### Bestandsverzeichnis

| Grundbuch von<br>Stand vom | Band<br>Blatt | Lfd. Nr | Flurstück | Größe (m²)<br>Wirtschaftsart | WEG | Anteile | Anteil (m²) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Schwabing<br>10.08.2021 | 467<br>4711 | 1 | 4711/7 | 750<br>Gebäude – und Freifläche | | – gesamt – | 750,0 |
| Schwabing<br>10.08.2021 | 351<br>4713 | 1 | 4711/8 | 600<br>Gebäude – und Freifläche | ✓ | 50/1000* | 30,0 |
| **Grundstücksfläche:** | | | | | | | **780,0** |

### Abteilung I

Mustermann GmbH, München

### Abteilung II *(Zusammenfassung)*

Auftragsgemäß wird in diesem Gutachten ein Nießbrauchrecht eingearbeitet. Dieses wird gesondert ermittelt und in den einzelnen Verfahren unter "BoG" eingerechnet.

Überbau zu Gunsten des Eigentümers von Flur-Nr. 4713, Urkunde 31.12.1980

### Abteilung III *(Zusammenfassung)*

Keine wertbeeinflussenden Einträge.

### Kurzhinweis zu dieser Seite

Das vom Auftraggeber überlassene Grundbuch ist älteren Datums. Der Auftraggeber versichert, dass die Angaben zum Grundbuch noch aktuell sind, bzw. sich keine wertbeeinflussenden Änderungen ergeben haben.

* Grundstück geteilt gemäß Wohnungseigentumsgesetz WEG

# 1. Bauliche Anlagen – Tabellarische Darstellung

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

### 1.1. Allgemein

Beschreibung der baulichen Anlagen des Wertermittlungsobjekts, gegliedert nach Gebäude, technischer Gebäudeausstattung, Innenausbau und nach besonderen Bauteilen.

### 1.1. Gebäude

| | | |
|---|---|---|
| Gebäudeart: | Mehrfamilienhaus<br><br>Typ gemäß NHK: Wohnhäuser mit Mischnutzung, Banken/Geschäftshäuser \| 5.1 Wohnhäuser mit Mischnutzung<br><br>Wir arbeiten im Textteil des Gutachtens mit "Platzhalten". Das ist extrem praktisch. Werden zum Beispiel Feldwerte verändert – zum Beispiel die Objektkategorie – so wird dies im Textbereich in der PDF-Ausgabe nachgezogen, ohne, dass dies editiert werden muss. | |
| Baujahr: | 1910 | |
| Gesamtfläche: | Wohnfläche:<br>Nutzfläche:<br>Wohn-/Nutzfläche:<br>Brutto-Grundfläche: | ≈ 1.266 m²<br>≈ 608 m²<br>≈ 1.874 m²<br>≈ 1.919 m² |
| Geschosse: | Unter-, Erd-, drei Obergeschosse zzgl. Dachgeschoss<br><br>Grundsätzlich kann jedes Bauteil mit einem beliebig langem Text versehen werden. | |
| Gründung: | Untergeschoss, Stampfbeton, ungedämmt<br><br>Baujahrestypisches Untergeschoss, Innenwände geziegelt. Es besteht teilweise die lage- und baujahrestypische Feuchtigkeit. | |
| Geschossdecken: | Holzbalkendecke, große Spannweiten<br><br>Baujahrestypische Fehlbodenkonstruktion | |
| Geschosshöhen: | Sehr großzügige Deckenhöhe<br><br>Baujahrestypische Raumhöhen von 330 cm im Erdgeschoss, und 300 cm in den oberen Geschossen. | |
| Mauerwerk: | Massiv – Ziegel, Reichsformat, einfach gedämmt | |
| Fassade: | Denkmalgeschützte Fassade | |
| Fenster: | Holzfenster, Kastenfenster (denkmalgeschützt) | |
| Verschattung: | Keine | |
| Dach: | Walmdach – Kuper, gedämmt | |

| | |
|---|---|
| Treppenhaus: | Holztreppe – Eiche, (denkmalgeschützt) |

**1.2. Technische Gebäudeausstattung**

| | |
|---|---|
| Wärmetechnik: | Gas, erneuert |
| Raumlufttechnik: | Keine |
| Elektrotechnik: | Standardausstattung (RAL-RG 678), neuwertig |
| Aufzugstechnik: | Kein Aufzug vorhanden |
| Kommunikation: | Glasfaseranschluss mit 1 Gigabit / Sek. |

**1.3. Innenausbau**

| | |
|---|---|
| Aufenthaltsqualität: | Hoch bis sehr hoch |
| Ausstattungsqualität: | Hoch |
| Barrierefreiheit: | Nicht barrierefrei |
| Bodenbeläge: | Echtholzpark. u. Fliesen gem. |
| Innentüren: | Vollholztüren mit Kassetten |
| Sanitäre Anlagen: | Hochwertige Ausstattung |
| Elektroinstallation: | Gute Ausstattung |
| Heizungsart: | Wandheizung |

**1.4. Besondere Bauteile**

| | |
|---|---|
| Balkon: | Anbau über alle Etagen |
| | Alle Einheiten in den Etagen EG (Hochparterre) bis 3. OG verfügen über großzügige Balkone mit je 6 (3) m² Fläche. Diese sind als Stahlkonstruktion im Jahr 2011 angebracht worden. |

**1.5. Stellplatz**

| | |
|---|---|
| Außenstellplatz: | Ein Platz mit Lage im Innenhof, ,schlecht befahrbar |

**1.6. Außenanlagen**

| | |
|---|---|
| Außenanlagen: | Einfache Gestaltung |
| | Der kleine Innenhof ist einfach gestaltet; Die Oberfläche besteht aus einer Kieselschüttung. ansonsten Grenzwände mit ca. 180 cm Höhe zu den Nachbargebäuden. |

## Bodenwertermittlung – Geschossflächenzahl

– Maß der baulichen Nutzung –

– Gemäß § 16 ImmoWertV –

### 1. Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl

| Geschoss | Faktor | Länge (m) | x | Breite (m) | Fläche (m²) |
|---|---|---|---|---|---|
| Hochparterre, ca: | 1,00 | 10,0 | | 39,0 | 390 |
| Hochparterre, Anbau Ost, ca: | 1,00 | 7,0 | | 8,0 | 56 |
| Hochparterre - Durchfahrt, ca: | -1,00 | 10,0 | | 4,4 | -44 |
| 1. Obergeschoss, ca: | | (Fläche, gesamt) | | | 390 |
| 1. Obergeschoss, Anbau Ost, ca: | | (Fläche, gesamt) | | | 56 |
| 2. Obergeschoss, ca: | | (Fläche, gesamt) | | | 390 |
| 3. Obergeschoss, ca: | | (Fläche, gesamt) | | | 390 |
| Dach ausgebaut, ca.: | | (Fläche, gesamt) | | | 290 |
| **Summe aller aufgeführten Flächen (wertrelevante Geschossfläche):** | | | | | **1.918** |
| / Grundstücksgröße (wertrelevanter Anteil, herangezogen): | | | | | 760 |
| **Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):** | | | | | **2,52** |

**Kurzhinweis zu dieser Seite:**

Die wertrelevante Geschossflächenzahl legt das Maß der beim Wertermittlungsobjekt tatsächlich vorgefundenen Bebauung fest. Liegt eine Baureserve vor, so ist diese in die WGFZ einzurechnen.

Die festgestellte Geschossfläche wird dabei durch die Grundstücksgröße dividiert und in der Bodenwertermittlung mit der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) des Vergleichsgrundstückes des Gutachterausschusses (Bodenrichtwert) ins Verhältnis gesetzt.

Grundlage ist § 16 der ImmoWert V – Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

DEMO

### 1. Vergleich des Bodenrichtwert-Referenzgrundstücks mit dem Hauptgrundstück

| | Referenz GrStk | Bewert.GrStk |
|---|---|---|
| Bodenrichtwert vom: | 01.01.2022 | 15.11.2023 |
| **Bodenrichtwert / m²:** | 16.500 € | |
| Anpassung an das Maß der baul. Nutz.: | 1,621 | 1,944 |
| Anpassung an die Größe: | 1,000 | 1,050 |
| Anpassung an die Lagequalität der Zone: | 1,000 | 0,950 |
| **Bodenrichtwert / m², objektspezifisch angepasst*:** | | **19.738 €** |

| | | |
|---|---|---|
| Entwicklungsstufe: | Baureifes Land | Baureifes Land |
| Gemeinde: | München | München |
| Gemarkungsname: | München | München |
| Ortsteil: | Sektion IX (Haidhausen) | Haidhausen |
| Nutzungsart: | W (Wohngebiet) | W (Wohngebiet) |
| Erschließungszustand: | beitragsfrei | beitragsfrei |
| Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ): | 2,00 | 2,52 |
| Bodenrichtwert für Gartenland: | | k. A. |
| Grundstücksgröße (m²), herangezogen: | | 760 m² |
| Grundstückstiefe (m, gemittelt): | | k. A. |
| Grundstücksbreite (m, gemittelt): | | k. A. |
| Bauweise: | | geschlossen |
| Anzahl der Geschosse: | | 4,0 |
| Grundstücksform: | | rechtwinklig |
| Bodenbeschaffenheit: | | eben |
| Immissionen: | | Straßenlärm |

### 2. Ermittlung des Bodenwerts vor Zu- oder Abschlägen

| | |
|---|---|
| Grundstücksfläche: | **780,0 m²** |
| Angepasster Bodenrichtwert / m² zum 01.01.2022: | 19.738 € |
| Konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwerts zum 15.11.2023, (+/-): | -50,0 % |
| Bodenrichtwert / m², angepasst an Konjunktur: | 9.869 € |
| **Bodenwert vor Zu- oder Abschlägen:** | **7.697.820 €** |

* Anpassungen an das Richtwertgrundstück anhand marktüblicher Merkmale. Die Umrechnung erfolgt mit sachverständig ermittelten Umrechnungskoeffizienten.

### 3. Zu- oder Abschläge

| | |
|---|---|
| Anpassung wegen Immissionen: | -769.782 € |
| Anpassung durch Frei- / Verkehrsflächenabschlag: | 0 € |
| Anpassung wegen Grundstückszuschnitt: | 0 € |
| Anpassung an sonstige Gegebenheiten: | -905.692 € |
| **Summe aller Zu- oder Abschläge:** | **-1.675.474 €** |

### 4. Bodenwert

| | |
|---|---|
| Bodenwert vor Zu- oder Abschlägen: | 7.697.820 € |
| Summe aller Zu- oder Abschläge: | -1.675.474 € |
| **Bodenwert des Grundstückes:** | **6.022.346 €** |

**Kurzhinweis zur Berechnung:**

zu 3.1.1.: Der an das Maß der baulichen Nutzung angepasste Bodenrichtwert vom 01.01.2022 wird zum Wertermittlungsstichtag konjunkturell an den Markt angepasst. Sachverständig erfolgt eine Anpassung in Höhe von -50 %.

Es erfolgt ein Abschlag wegen Lärmimmissionen. Siehe Berechnung als Anlage zu dieser Arbeit.
zu 3.1.2.: Die Gesamtfläche von 760 m² wird wegen "Beispiel direkter Abzug und nicht boGs" sachverständig mit lediglich 90 % des unter 1. dargestellten Werts pro m² bewertet. Es ergibt sich folgende Korrektur zu 3.1.1.: €11.917 /100*(90-100) * 760 m² = €-905.692,-

zu 3.1.1.: Redaktioneller Hinweis: Der Bodenwert wird aus Darstellungsgründen um 50 % nach unten korrigiert.... Die Korrektur wird im Demo-Gutachten nicht begründet....

### 5. Ermittlung des Bodenwerts vor Zu- oder Abschlägen (Teilfläche (Garagenhof))

| | |
|---|---|
| Grundstücksfläche (gesamt oder anteilig, siehe ggf. Hinweistext): | **30,0 m²** |
| Preis / m² nach Vergleichswerten oder sachverständiger Schätzung: | 1.500 € |
| **Bodenwert des Grundstückes (als BOG):** | **45.000 €** |

**Kurzhinweis zur Berechnung:**

Beispielfläche. Es können beliebig viele Flächen angelegt werden. Hier Teilfläche Garagenhof.

In der Software kann ausgewählt werden, ob eine Fläche als boG zu berücksichtigen ist. Auch kann gewählt werden, ob die Bodenwertverzinsung ins Ertragswertverfahren eingerechnet werden soll. Beides ist über eine Butons aktivier- oder deaktivierbar.

Falls mehrere (Teil-) Grundstücke angelegt sind, wird am Ende der Bodenwertermittlung folgende Zusammenfassung dargestellt:

### 6. Bodenwertermittlung – Zusammenfassung der Grundstücke

Aus den ermittelten Einzelwerten der Teilgrundstücke ergibt sich folgende Gesamtsumme zum Bodenwert. Flächen, die als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal herangezogen werden, werden in den Bewertungsverfahren nach dem Ergebnis des vorläufigen Verfahreswertes als gesonderter Posten erfasst.

| Flächenbezeichnung | Wert | Wert (boG) | Bodenwertverzinsung | |
|---|---|---|---|---|
| Hauptgrundstück: | 6.022.346 € | | 4,68 % | -281.846 € |
| Teilfläche (Garagenhof): | | 45.000 € | | |
| **Summe:** | **6.022.346 €** | **45.000 €** | | **-281.846 €** |

## Erträge

– Reinertrag aus Rohertrag und Abzug der Bewirtschaftungskosten –

– Gemäß § 31 ImmoWertV –

| Einh. | Bemerkung | Nutz. | Status | Größe m² | € / m² | Netto / M. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hochparterre Büro Links | G | Mietvertrag | 132,5 | 28,00 € | 3.710,00 € |
| 2 | Hochparterre Büro Rechts | G | Mietvertrag | 171,9 | 29,00 € | 4.985,10 € |
| 3 | 1. OG Wgh Links | W | Marktmiete | 155,0 | 23,96 € | 3.713,80 € |
| 4 | 1. OG Wgh Rechts | W | Mietvertrag | 154,9 | 23,96 € | 3.711,40 € |
| 5 | 2. OG Wgh Links | W | Leerstand | 150,0 | 23,96 € | 3.594,00 € |
| 6 | 2. OG Wgh Rechts | W | Marktmiete | 185,0 | 23,96 € | 4.432,60 € |
| 7 | 3. OG Wgh Links | W | Marktmiete | 148,4 | 23,96 € | 3.555,66 € |
| 8 | 3. OG Wgh Rechts | W | Marktmiete | 181,8 | 23,96 € | 4.355,93 € |
| 9 | DG Wgh Links | W | Marktmiete | 131,7 | 23,96 € | 3.155,53 € |
| 10 | DG Wgh Rechts | W | Marktmiete | 164,6 | 23,96 € | 3.943,82 € |

**1. Rohertrag**

| | |
|---|---|
| Rohertrag / Monat – Summe aus oben dargestellten Einzelmieten: | 39.157,84 € |
| **x 12 = Rohertrag / Jahr:** | **469.894,08 €** |

**2. Bewirtschaftungskosten**

| | |
|---|---|
| Nicht umlagefähig, gemäß ImmoWertV Gewerbl.- & Mischnutzung: | 3.903,00 € |
| **Ermittelte, nicht umlagefähige Nebenkosten/Jahr:** | **46.835,00 €** |

**3. Jahresreinertrag (Nettoeinnahmen / Jahr) – gerundet**

| | |
|---|---|
| Rohertrag / Jahr: | 469.894 € |
| abzgl. Bewirtschaftungskosten / Jahr: | -46.835 € |
| **Jahresreinertrag:** | **423.059 €** |

**Kurzhinweis zu dieser Seite:**

zu 1.: Es wird unterstellt, dass, aufgrund des sehr angespannten Mietmarktes, die rechtlich maximal durchsetzbare Miete erzielbar ist. Als Basis wird die maximal mögliche Miete gemäß Mietspiegel um weitere 10 % erhöht. Damit wird mit Blick auf die Mietpreisbremse die maximal mögliche Marktmiete für diese Objekt unterstellt.

zu 1.: Überprüft wurde das Angebot über das Hinzuziehen von Machine-Learning-Vergleichspreisen (Preise, ermittelt durch künstliche Intelligenz; Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin. Siehe Anlage). Zudem wurde die angesetzte Höhe der marktüblich erzielbaren Miete anhand von Vergleichsmieten über Onlineportale geschätzt (per 21st Real Estate; siehe Anlage).

## Underrent

– Vergleich der tatsächlichen Mieteinnahmen mit der ermittelten Marktmiete –

**Allgemein**

Im Bewertungfall liegt ein sogenannter Underrent vor. Das heißt, die tatsächliche Netto-Miete (= Kaltmiete) ist unter der marktüblichen Miete, die in der Regel nach dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Mietspiegel oder entsprechenden Vergleichsmieten herangezogen wird. Die tatsächliche Miete kann auf die Vergleichsmiete angehoben werden, allerdings nur innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Kappungsgrenzen (i.d.R. maximal 15% innerhalb von drei Jahren). Es wird über den unten angegebenen Zeitraum eine Korrektur angesetzt, die am Ende der Ermittlungsverfahren in den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) abgezogen wird.

**1. Bezeichnung der relevanten Einheit(en)**

Alle Einheiten (globale Betrachtung)

**2. Berechnung des Unterschiedes pro Jahr**

| | |
|---|---|
| Monatliche Marktmiete – siehe Aufstellung zu Erträgen: | 39.158 € |
| Tatsächlich Miete: | 29.465 € |
| Delta pro Monat: | -9.693 € |
| **Delta pro Jahr:** | **-116.314 €** |

DEMO

**3. Berechnung des "boG" – zur Verrechnung**

| | |
|---|---|
| Delta pro Jahr: | -116.314 € |
| Anzahl der Jahre, über die korrigiert wird: | 6 J |
| Liegenschaftszinssatz: | 4,68 % |
| x Kapitalisierungsfaktor: | 5,128 |
| **Gesamtwert des "Underrents" – zur Verrechnung als "boG":** | **-596.465 €** |

**Kurzhinweis zu dieser Seite:**

Basis der Berechnung sind die Mieteinnahmen, welche durch die Auftraggeberin aufgestellt wurden. Siehe Anlage.

Die Ausarbeitung dient lediglich als einfaches Beispiel.

* boG steht für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Hier werden am Ende der Bewertungsverfahren Zu- und Abschläge verrechnet.

## Allgemeines Ertragswertverfahren – Berechnung

– Einziges Verfahren –

– Gemäß § 27 bis § 34 ImmoWertV –

### 1. Festlegung der Restnutzungsdauer

| | |
|---|---|
| Wertermittlungsstichtag: | 15.11.2023 |
| Erstellungsjahr: | 1910 (modifiziert 1976) |
| Gesamtnutzungsdauer, Jahre: | 80 J |
| **Restnutzungsdauer, Jahre:** | **33 J** |

### 2. Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

| | |
|---|---|
| Rohertrag aus Vermietung und Verpachtung pro Jahr: | 469.894 € |
| abzgl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten: | -46.835 € |
| Jahresreinertrag: | 423.059 € |
| abzgl. Bodenwertverzinsung*: | -281.846 € |
| **Jahresreinertrag der baulichen Anlagen:** | **141.213 €** |
| x Kapitalisierungsfaktor bei einem LSZ von 4,68 % und einer RND von 33 Jahren**: | 16,6442 |
| **Ertragswert der baulichen Anlagen – über die Restnutzungsdauer:** | **2.350.371 €** |

### 3. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

| | | |
|---|---|---|
| Ertragswert der baulichen Anlagen: | **28,0%** | 2.350.371 € |
| Bodenwert des Grundstückes: | **72,0%** | 6.022.346 € |
| **Vorläufiger Ertragswert:** | 100,0% | **8.372.717 €** |
| Marktanpassung gem. § 7 ImmoWertV (wg. Nießbrauch): | | -1.255.908 € |
| **Marktangepasster vorläufiger Ertragswert:** | | **7.116.809 €** |

### 4. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

| | |
|---|---|
| **Marktangepasster vorläufiger Ertragswert:** | **7.116.809 €** |
| Zuschlag wg. zusätzlichem Grundstücksteils: | 45.000 € |
| Anpassung an die ortsübliche Miete (Over- / Underrent): | -596.465 € |
| Anpassung wg. Nießbrauch: | -3.110.880 € |
| Anpassung wg. Überbau (siehe Hinweistext): | -10.420 € |
| **Ertragswert der Immobilie zum Stichtag 15.11.2023::** | **3.444.044 €** |

* Bodenwertverzinsung: (6.022.346 € * 4,68 %)

** Berechnung des Barwertfaktors: ((0,0468 + 1) ^ 33 - 1) / ((0,0468 + 1) ^ 33 * ((0,0468 + 1 ) -1)) = 16,6442

**Kurzhinweis zu dieser Seite:**

zu 2.: Barwertfaktor von 16,6442 – basierend auf einer Restnutzungsdauer von 33 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 4,68 % (Siehe gesonderte Anlage Liegenschaftszinssatz).

zu 3.: Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV. Die Höhe der marktgerechten Anpassung beträgt - 1.255.908 € und entspricht einem Abschlag von 15 %, basierend auf dem vorläufigen Verfahrenswert in Höhe von 8.372.717 aus dem Ertragswertverfahren.

zu 4.: Abschlag wegen Underrent. Siehe Berechnung auf gesonderter Seite.

zu 4.: Gegenwert des Überbaus. Siehe Berechnung in gesonderter Anlage.

zu 4.: Zuschlag wegen Erträgen aus einer PV-Anlage

zu 4.: Abschlag wegen Nießbrauch. Siehe gesonderte Berechnung auf eigener Seite.

## Nießbrauch

– Ermittlung des Wertabschlags –

– Gemäß § 47 Abs. 5 ImmoWertV –

### Allgemein

Der Nießbrauch ist das unveräußerliche und unvererbliche absolute Recht, die Nutzungen (§ 100 BGB) einer fremden Sache, eines fremden Rechts oder eines Vermögens zu ziehen (Nießbrauch an Sachen, § 1030 BGB). Grundbuchrechtlich ist das Recht auf Nießbrauch bereits eingetragen bzw. wurde das Gutachten hinsichtlich der Eintragung eines Nießbrauchrechtes in Auftrag gegeben. Die folgende Berechnung basiert auf den persönlichen Angaben des Nießbrauchberechtigten.

### 1. Berechtigte Person(en)

**Person 1**

| | |
|---|---|
| Vor– und Zuname: | Mathilde Muster |
| Geburtsdatum: | 13.12.1938 |
| Finanzmathematisches Alter am WEST: | 84,0 J |
| Lebenserwartung*: | 7,10 J |
| Geschlecht: | weiblich |

**Person 2**

| | |
|---|---|
| Vor– und Zuname: | Max Mustermann |
| Geburtsdatum: | 16.03.1940 |
| Finanzmathematisches Alter am WEST: | 83,0 J |
| Lebenserwartung*: | 6,49 J |
| Geschlecht: | männlich |

DEMO

### 2. Finanzparameter zur Berechnung

| | |
|---|---|
| Zinssatz: | 4,68 % |
| Anzahl der Zinsperioden im Jahr: | 12 |
| Vorschüssige / nachschüssige Zahlungsweise**: | vorschüssig |
| Leibrentenbarwertfaktor***: | 7,353 |

* Die Lebenserwartung wird anhand des Alters ermittelt, welches zum Wertermittlungsstichtag in vollen Jahren erreicht ist. Basis der Ermittlung ist die zum Wertermittlungsstichtag gültige Sterbetafel. Diese wurden durch das Bundesamt für Statistik auf destatis.de veröffentlicht.

** Leibrenten / Nießbrauch oder Wohnungsrecht werden in der Regel vorschüssig berechnet, da sie wie eine (entgangene) Miete zu sehen sind, welche im Normalfall ebenso zu Monatsbeginn fällig würde.

*** Der Barwertfaktor basiert auf dem Zinssatz und der Lebenserwartung. Bei verbundenen Leben (bei 2 Berechtigten) wird der Barwertfaktor für beide Leben berücksichtigt und zu einem Wert verrechnet. Vergleichen Sie hierzu das Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel.

### 3. Berechnung des "boG" gemäß ImmoWertA

| | |
|---|---|
| Vorteil aus Übernahme Kosten / Lasten d. Berechtigen: | 46.835 € |
| Nachteil aus entgangenem Rohertrag – pro Jahr: | -469.894 € |
| Nachteil aus Übernahme von Kosten / Lasten: | 0 € |
| **Summe:** | **-423.059 €** |
| x Leibrentenbarwertfaktor: | 7,353 |
| **Summe zur Verrechnung Nießbrauch als "boG":** | **-3.110.880 €** |

**Kurzhinweis zu dieser Seite:**

Der Barwertfaktor wurde mit der allseits anerkannten, sogenannten Rechenmaschine des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landshauptstadt Kiel ermittelt. Verwendet wurde die Version vom 26.07.2022, basierend auf der Absterbeordnung 2019 - 2021.

Zusatzlich zu dieser Berechnung erfolgt eine weitere Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV. Die Höhe der marktgerechten Anpassung beträgt -1.255.908 € und entspricht einem Abschlag von 15 %, basierend auf dem vorläufigen Verfahrenswert in Höhe von 8.372.717 aus dem Ertragswertverfahren.

DEMO

* Falls nicht anders angegeben, wird vom Regelfall ausgegangen: Das heißt, der Eigentümer/ die Eigentümerin trägt die "nicht umlagefähigen Nebenkosten (z.B. Instandhaltung)" nicht selbst, sondern sie werden vom Berechtigten getragen.

# 1. Zusammenfassung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

### 1.1. Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) ist der Preis, der für eine Immobilie unter normalen Marktbedingungen zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielt werden könnte. Er berücksichtigt alle relevanten Faktoren, wie die Lage, die Größe, den Zustand und die Ausstattung der Immobilie, aber auch die rechtlichen Gegebenheiten und die aktuelle Marktsituation.

### 1.2. Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

Ertragswertverfahren: **3.444.044 €** (einzig eingesetztes Verfahren)

### 1.3. Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 15.11.2023

Auf der Grundlage der wertrelevanten Merkmale und des angewandten Wertermittlungsverfahrens wird der Verkehrswert nach §194 BauGB der bewerteten Immobilie wie folgt geschätzt:

**3.444.000 €**

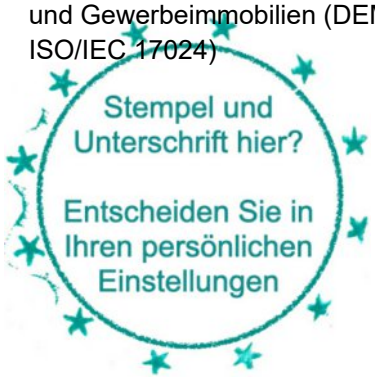
dreimillionenvierhundertvierundvierzigtausend Euro

München, den 25.01.2024

**Marlene Mustermann**

Marlene Mustermann

Zertifizierte Sachverständige für die Marktwertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien (DEMO-Zertifzierungsstelle gemäß DIN EN ISO/IEC 17024)



## Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

– Redaktioneller Hinweis: diese Seite ist Autotext –

Der Auftragnehmer (Sachverständige) haftet unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausschließlich für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten.

Der Auftragnehmer haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – für einen Schaden, der auf einem mangelhaften Gutachten beruht, nur dann, wenn er oder ein von ihm eingesetzter Mitarbeiter diesen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere auch für jene, die im Rahmen einer Nacherfüllung entstehen. Unberührt bleibt die Haftung des Auftragnehmers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Mitarbeiters beruhen.

Besteht ein Schadensersatzanspruch des Auftraggebers wegen schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch den Auftragnehmer, so ist dieser auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, sofern und soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Auftragnehmers vorliegen.

DEMO

Die Haftung des Auftragnehmers für seine schriftlichen Ausarbeitungen gegenüber einem Dritten ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Auftragnehmers ausgeschlossen, auch für den Fall einer Abtretung durch den Auftraggeber.

Informationen über mögliche besondere Risiken infolge Erdbeben-, Starkregen-, Hochwasser-, Bergschäden-, Waldbrand-, Blitzschlag- und Sturmrisiken u.a.m. liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Untersuchungen hinsichtlich der vorbezeichneten Risiken sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass vorbezeichnete Risiken nicht vorhanden sind.

Der Auftragnehmer haftet nicht für besondere Grundstücksgegebenheiten, Rechtsverhältnisse und dergleichen. Dies gilt insbesondere für mögliche schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen u.a.m., erschwerte Gründungsverhältnisse, ggf. den Wert ungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse. Entsprechende Gegebenheiten werden nur dann als Wertminderung berücksichtigt, wenn sie vom Auftraggeber benannt wurden und für die Bewertung von relevantem Einfluss sind.

Die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und Informationen werden seitens des Auftragnehmers durch Zufallsstichprobe geprüft verwendet.