

# GERHARD BOLTEN

DIPL.-ING.  
STADTPLANER           SRL  
ARCHITEKT             BDA  
ÖFFENTL. BEST. U. VEREIDIGTER  
BAUSACHVERSTÄNDIGER

D-20354   HAMBURG  
ALSTERUFER   20 B  
TEL. 040/ 41 33 99 30  
FAX 0421/ 2 23 90 99

gb/dl  
Textb

4.3.3.3Schulter

## TEXTBEISPIEL ZU 4.3.3.3

### GUTACHTEN ZUM VERKEHRSWERT

Auszug zu einer differenzierten Verkehrswertermittlung  
bei einem Zinshaus mit hohem Reparatur- und Sanierungs-  
stau.

Abgedruckt sind :

Inhaltsverzeichnis des vollständigen Gutachtens	- 2 -
Kurzergebnis	- 3 -
Besonderheiten des Gebäudes	- 4 -
Bauteile, Bewertung und Reparatur bzw. Sanierungskosten	- 25 -
Berechnung des ertragswertes in Abhängigkeit vom gewählten Sanierungskonzept	- 29 -
Zusammenfassung	- 33 -

<b>INHALT</b>	<b>Seite</b>
Aufgabenstellung / Vorbemerkung	4
Beteiligte	7
Auszug aus der Flurkarte	8
Auszug aus dem Stadtplan	9
Grundrisse / Ansichten / Schnitte	10
A) Bezeichnungen	11
B) Grundbuch; Grundakte; Baulastenverzeichnis versteckte Mängel, Kontaminationen	12
C) Bau- und planungsrechtliche Bedingungen	13
D) Allgemeine Beschreibung	
D 1.1 Allgemeine Daten zum Baukörper	14
D 1.2 Gebäude, Gebäudezustand, Gebäudeteile Zustand	15 16
D 1.3 Städtebauliche Lage und Umgebung	18
D.1.4 Sanierungsgebiet	18
E) Sachwertermittlung	
E 1.1 Gebäude entfällt	19
E 1.2 Bodenrichtwert /Bodenwert	20
E 1.3 Außenanlagen entfällt	
E 1.4 Notwendige Erhaltungsaufwendungen	21
F) Ertragswertermittlung	
Vorbemerkungen	22
Ertragswert bei einfachen Reparaturarbeiten	29
Ertragswert nach Sanierung	30
G) Vergleichswerte	33
H) Zusammenfassung, Sachwert und Verkehrswert	33
Anhang 1 Erläuterung zu Bodenwerten	35
Anhang 2 Berechnung zu Seite 16 / 17	36
Wertermittlungsgrundlagen / Literaturverzeichnis	37
Protokolle Bestandsaufnahme	39

Anlage: Örtl. Feststellungen v.  
Pläne  
Fotos

---

**KURZERGEBNIS**

Die im Folgenden auf dieser Seite genannten Daten gelten grundsätzlich nur im Zusammenhang mit den auf den folgenden Seiten genannten Grundannahmen, Einschränkungen, Erläuterungen und Rechnungen.

Die Ertragswerte I und II sind gem § 15 ff WertV 88/98 ermittelt.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände , insbesondere ein Reparaturstau wegen akuter Schäden sowie ein Modernisierungsstau wegen nicht mehr marktgerechter Ausstattungsmerkmale, sind gem §§ 16 und 19 differenziert berücksichtigt.

Ertragswertermittlung I ermittelt ausgehend von den zum Bewertungsstichtag erzielten Mieten den Ertragswert I unter Abzug der mindestens durchzuführenden Reparaturen.

Ertragswertermittlung II ermittelt ausgehend von dann deutlich höheren Roherträgen und dann niedrigeren Bewirtschaftungskosten den Ertragswert II , nachdem zusätzlich Modernisierungskosten abgezogen wurden, die aufzuwenden sind, um nachhaltig eine sichere Vermietbarkeit zu gewährleisten.

Aus diesen Werten wird die Schätzung des Verkehrswert abgeleitet.

Ertragswert I		Bodenwert
Rechenannahmen und		
Rechengang	./.Reparaturstau	Ertragswert I
Ertragswert II		
Rechenannahmen und	./. (Reparaturstau plus	
Rechengang	Modernisierungsstau )	Ertragswert II

Aus Gesamtumständen, unter Beachtung von EW I u. EW II abgeleiteter Verkehrswert

**Schulterblatt 64**

<u>Ertragswert I</u>		<b>BW:</b>	<b>584.415,00</b>
<u>Bewirtsch. 39 % // Verzinsung 5,5 % // Restlebensdauer 15 Jahre</u>			
Bisherige Durchschnittsmiete Wohnen / qm 9,88			
Jahrsrohertrag	161.501,52		
Jahresreinertrag	98.516,00		
5 % Bodenwert	29.220,75		
Gebäudewertanteil	69.296,00		
10,04			
EW Gebäude	695.731,00		
Ertragswert I	1.280.146,00	723.000,00	<b>557.146,00</b>

Ertragswert II

<u>Bewirtsch. 24 % // Verzinsung 5,5 % // Restlebensdauer 45 Jahre</u>			
<u>Angenommene Durchschnittsmiete Wohnen / qm 14,50</u>			
Jahresrohertrag	214.506,00		
Jahresreinertrag	163.025,00		
5 % Bodenwert	29.220,75		
Gebäudewertanteil	133.804,00		
16,55			
EW Gebäude	2.214.453,00		
Ertragswert II	2.798.868,00	723.000,00	
		949.000,00	<b>1.126.868,00</b>
Verkehrswert			<b>850.000,00 DM</b>

### **Besonderheiten des Gebäudes und Grundstückes**

Zu bewerten ist ein 5-geschossiges Gebäude. Im Erdgeschoß befinden sich 2 kleinen und einem großen Laden. Die Läden nutzen teilweise das Souterrain.

Das Gebäude wurde ca. 1900 gebaut. Es liegt in einem sehr lebendigen Stadtteil, in dem sogenannten Schanzenviertel, das zahlreiche Szenekneipen, kleine alternative Läden aber auch - schräg gegenüber dem zubewertenden Gebäude - die "Rote Flora" aufweist, ein Zentrum der sogenannten autonomen Szene.

Das zu bewertende Gebäude ist dadurch beeinträchtigt, daß es fast an der Straßenkreuzung Schulterblatt / Susannenstraße steht und daß auf Grund der tiefen Bebauung in der Susannenstraße über die Hälfte des rückwärtigen Gebäudeteiles fast keine Belichtung erfährt.

Östlich schließt an das rückwärtige Gebäude eine größere innere Freifläche an, in der sich Spielplätze befinden.

Das Gebäude weist einen erheblichen Reparatur- sowie Renovierungsstau auf.

Es weist neben vielen kleinen und stärkeren Mängeln einige gravierende Mängel auf.

Bauteil	Zustand	RepKosten	zusätzl.ModKost
<b>VORDERFRONT</b>			
Fassade	3		25.000,--
Balkone / Loggien	4	32.000,--	4.000,--
Fenster	3 / 30 % 4	6.000,--	25.000,--
Dachfläche vorne	4	siehe hinten	
Haustür			5.000,--
<b>RÜCKSEITE</b>			
Fassade	3 in Teilbereichen 5	65.000,--	WD 37.000,00
Balkone / Loggien	8 Stück 5 / 6	80.000,--	
Fenster	Kunststoff 3 teilw. Holz 4-5	15.000,--	
Dachfläche hinten	4 - <u>5</u>	siehe unten	
	innerer Schacht 4 teilw. 5	40.000,-- pauschal	20.000,-- (Fenster)
<b>ERREICHBARKEIT DER RÜCKSEITE</b>			
a)	normal erreichbar		
b)	nur erschwert im Haus erreichbar		
c)	nur über Nachbar erreichbar	einfach möglich aber X	
d)	auch über Nachbar. kaum erreichbar		
<b>TREPPENHAUS</b>			
Allgemeiner Zustand	3-4	6.000,--	40.000,--
Treppenhauskopf	trocken, erneuertes formal unschönes Oberlicht 3-4		25.000,--
Eingangsbereich			12.000,--
<b>KELLER</b>			
Zustand / Feuchtigkeit	weitgehend trocken 3	6.000,--	5.000,--
	in Teilbereichen (Ladenbr.) Durchfeuchtungen 4-5	10.000,--	5.000,--
<b>DACHGESCHOSS / DACHSTUHL</b>			
Holzkonstrukt. / -schäden	3 in Teilbereichen Leckagen hinterer Anbau Dachfläche 4 - 5		
Feuchtigkeit	teilweise 4		
<b>HAUPTDACHFLÄCHE *)</b>			
Dach EG / Anbau	4 - <u>5</u>	48.000,--	WD 17.000,--
Schornsteine Zuschlag	5	16.000,--	
		5.000,--	

\*) Wenn weite Bereiche der Dachränder defekt sind, wird Erneuerung gerechnet, abhängig vom Fall incl. der benachbarten Dachflächen

Bauteil	Zustand	RepKosten	zusätzl.ModKost
WOHNUNGEN	Bäder 4 x 4 - 5 Küchen (Mietereigent.) Elt-Installationen 4 ? Putzarbeiten ergänzend, Anstriche etc.	160.000,--	120.000,--*1 64.000,-- 32.000,-- 120.000,--
HAUSTECHNIK	Öltank ohne doppelte Sicherung 4	15.000,-- (?)	
ALLGEMEINE ANMERKUNGEN			
Balkenlage quer zu Außenwänden	ja O    nein O		
Schwammgefahr	ja X    nein O		
Deckenbalken quer zur Fassade			
Mülltonnen offen im Treppenhaus			25.000,--
Abstellmöglichkeit fehlen für Fahrräder Kinderwagen			
Öltanks ohne doppelte Sicherung			
		(499.000,--)	(625.000,--)
UNVORHERGESEHENES		10 % 50.000,--	63.000,--
ALLGEM. VORBEREITENDE MASSNAHMEN			
Bestandsaufnahmen notwendig	Planunterlagen	15.000,--	
	nicht ausreichend vorhanden		
Überprüfung der Haustechnik		3.000,--	
Planung, Bauleitung 15 % 1862 = (279)		50.000,--	130.000,--
Vorbereitung / Leerräumen von Teilflächen			
gem. handschriftlichen Eintragungen		623.000,00 DM	818.000,00 DM
zuzüglich MWST		100.000,00 DM	131.000,00 DM
		<u>723.000,00 DM</u>	<u>949.000,00 DM</u>

\*1 siehe Seite 36

Die Maßnahmen und Kosten sind auf Grund überschlägiger Massenermittlungen sowie einer genaueren Bestandsaufnahme ermittelt. Die Preise sind nach Erfahrungswerten in Abhängigkeit vom vorgefundenen Zustand und den erkennbaren Nebenbedingungen bauteilbezogen geschätzt.

Der Umfang der angesetzten allgem. Maßnahmen, der Kosten für Unvorhergesehenes sowie der Planungskosten richtet sich nach der Komplexibilität der vorgefundenen Schadenszustände.

Die Maßnahmen sind kalkuliert, als ob sie gemeinsam und in einem Zuge durchgeführt würden. ( z.B. nur eine Gerüststellung ). Sie beinhaltet jeweils die auf Grund der vorgefundenen Situation angemessenen Standards sowie die hier üblicherweise anzunehmenden Nebenleistungen.

Verschiedene Bauteile sind aus Gründen der Kalkulationsvereinfachungen modifiziert erfasst; also z.B. 2 kleine Fenster wie ein mittleres Fenster von 2 bis 2,8 qm. Große Fenster über 3 qm und größere Fenstertüren etc als 2 normal große Fenster.

Die Reparaturkosten beziehen sich auf die Beseitigung von Defekten. Die Modernisierungskosten geben die Mehrkosten gegenüber den Reparaturkosten an, die bei alternativer Modernisierung des Bauteiles entstehen ( z.B. statt Reparatur der geschädigten Putzfassade Reparatur nur der Stürze und Vorsetzen einer Wärmedämmfassade etc. ). Siehe ferner Erläuterungen Seite 22 ff.

**I. BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTES  
( ZUR ZEIT; OHNE DURCHFÜHRUNG VON GRÖSSE-  
REN ERHALTUNGS-AUFWENDUNGEN)**

I Die zur Zeit erzielten Mieten betragen:

I.1 Für Wohnungen: 91.001,52 DM

I.2 Für Läden und sonstige Nutzungen 70.500,00 DM

I.3 Für Garagen

Dabei liegen die Mieten für Wohnungen pro qm zwischen 7,00 DM und 13,00 DM, meist um DM 10,00. Im Durchschnitt liegt die Miete bei 9,88 DM.

Folgende Bezugsgrößen erscheinen mir auf Grund der problematischen Bausubstanz und der geschilderten Randbedingungen zur Zeit angemessen:

Bewirtschaftungskosten	39 %
Verzinsung	5,5 %
Restnutzungs- / lebensdauer	15 Jahre

2. Jahresrohertrag = 161.501,52 DM

Bewirtschaftungskosten 39 % = 62.985,60 DM

3. Dieses ergibt einen Jahresreinertrag von 98.516,00 DM

Bei einem Bodenwert von 584.415,00 DM ergibt sich

bei 5% Verzinsungen Bodenwertanteil von 29.220,75 DM

und ein Gebäudewertanteil von 69.296,00 DM

4. Ertragswert  
Bei 15 Jahren Restnutzungsdauer und  
5,5 % Verzinsung ist der Vervielfältiger: 10,04

Der Ertragswert aus dem Gebäude beträgt demnach = 695.731,00 DM

Der Bodenwert beträgt = 584.415,00 DM

**Ertragswert (Gebäude + Boden) beträgt zur Zeit**

= 1.280.146,00 DM

Die mindestens notwendigen Reparaturen betragen :

723.000,00 DM

**Der Ertragswert nach Abzug dieser Reparaturen, aber vor einer umfassenden Sanierung und Renovierung beträgt :**

**557.146,00 DM**

## **II ERTRAGSWERT NACH DURCHFÜHRUNG DER ERHALTUNGS-AUFWENDUNGEN**

Um eine langfristig sichere Vermietbarkeit zu gewährleisten sind alle Reparaturen vorhandener Schäden auszuführen.

Ferner sind aber auch Modernisierungen durchzuführen, um die Wohnungen am Markt vermietbar zu halten.

Zu schlecht geschnittene Bäder und Küchen dürften auf Dauer am Markt nicht durchsetzbar sein.

Die Höhe der Mietnebenkosten, insbesondere der Heizkosten spielt daneben am Markt eine immer wichtigere Rolle (Stichwort : Energiepass)

In der Ertragswertberechnung I sind zunächst nur die technisch notwendigen Reparaturen erfasst, ferner ein kleiner Anteil der Modernisierungsaufwendungen, da regelmäßig bei Neuvermietungen entsprechende Nachbesserungen verlangt werden - andernfalls die Wohnung nicht wirtschaftlich vermietbar ist.

Dabei bleibt unberücksichtigt, daß das sukzessive Erneuern teurer ist, als das Erneuern in einem Zuge.

Eigentlich schon hier hinzuzurechnen - und nicht erst unter "notwendige Modernisierungsaufwendungen" - sind aber zahlreiche weitere Arbeiten, die nach verschiedenen Verordnungen und Gesetzen zur Energieeinsparung zu beachten sind und die bei wesentlichen Reparaturen an Bauteilen sowie bei wesentlichen Umbaumaßnahmen zusätzliche Ertüchtigungen hinsichtlich der Wärmedämmung verlangen.

Aus den beiden begutachteten Größen : Reparaturstau und notwendige Modernisierungsaufwendungen ergeben sich die angesetzten Erhaltungsaufwendungen.

Nach Durchführung dieser Maßnahmen sind erhöhte Mieten anzunehmen.

Die Mieten sind aber auf Grund bestehender Altverträge nicht durchgängig auf die Werte von Neuvermietungen anhebbar.  
Der angesetzte Mietwert berücksichtigt realistisch erzielbare Durchschnittswerte unter Berücksichtigung der Werte des Mietenspiegels und der spezifischen Eigenarten des Objektes.

Bei erhöhten Mieten und erfolgten Erhaltungsaufwendungen ist gleichzeitig von geringeren Bewirtschaftungskosten sowie bedingt von einer niedrigeren Kapitalisierung auszugehen.

Folgende Bezugsgrößen scheinen mir nach Durchführung der Erhaltungsaufwendungen angemessen.

Bewirtschaftungskosten	24 %
Verzinsung	5,5 %
Restlebens- / -nutzungsdauer	45 Jahre

Unter diesen Annahmen ergeben sich die folgenden Werte :

1. Die linke Gebäudehälfte ist durch die beengte Lage auf der Rückseite benachteiligt. Bei Neuvermietungen lassen sich jedoch Mieten erzielen, die über dem Mietpreisspiegel liegen dürften. Im Schnitt erscheint eine Miete von DM 14,50 angemessen. Die Ladenmieten lassen sich m.E. nicht erhöhen. Schon jetzt weisen die Läden bei teureren Vermietungen hohe Mietausfälle / Wechsel auf.
 

1.1	14,50 DM x 759,00 qm	=	11.005,50 DM
			5.875,00 DM
	pro Monat (Kaltmiete)	=	17.875,50 DM
  
2. Jahresrohertrag
 

12 x DM	=	214.506,00 DM
./.Bewirtschaftungskosten 24 %	=	51.841,00 DM
  
3. Dieses ergibt einen Jahresreinertrag von 163.025,00 DM
 

Bei einem Bodenwert von	584.415,00 DM	ergibt sich
bei 5% Verzinsungen Bodenwertanteil von	29.220,75 DM	

und ein Gebäudewertanteil von 133.804,00 DM

4. Ertragswert  
 Bei 45 Jahren Restnutzungsdauer und  
 5,5 % Verzinsung ist der Vervielfältiger: 16,55

Der Ertragswert aus dem Gebäude beträgt  
 demnach = 2.214.453,00 DM

Der Bodenwert beträgt = 584.415,00 DM

Ertragswert (Gebäude + Boden) beträgt  
 nach Durchführung der Erhaltungsaufwendungen  
 = 2.798.868,00 DM

./ Die Summe der notwendigen Erhaltungsaufwendungen aus  
 Reparaturstau und Modernisierungstau beträgt  
 (siehe Anlage bzw. Berechnung Seite 16). = 723.000,00 DM  
 949.000,00 DM

**Der heutige Ertragswert unter Abzug der  
 notwendigen Erhaltungsaufwendungen beträgt demnach  
 1.126.868,00 DM**

## **H) ZUSAMMENFASSUNG UND VERKEHRSWERT**

Nach Sinn und Wortlaut der WertV liegt der Verkehrswert eigentlich sehr nahe dem Ertragswert, wie er in der Ertragswertermittlung II ermittelt wurde.

Nur unter diesen Bedingungen (eine Sanierung) ist nachhaltig eine wirtschaftliche sinnvolle Nutzung des Grundstückes möglich.

Da der Markt sich teilweise und wider die Vernunft abweichend von diesen Annahmen verhält, gehe ich von Folgendem aus:

Eine Ertragswertermittlung I unter Berücksichtigung der erheblichen mindestens anstehenden Reparaturen sowie einiger weniger voraussichtlich kurzfristig anstehender Renovierungen beläuft sich auf

557 TDM.

Eine Ertragswertermittlung II unter Berücksichtigung aller erhaltungsaufwendungen ( Reparaturen und Modernisierungen ), die notwendig wären, um nachhaltig eine wirtschaftliche Vermietbarkeit zu sichern, beläuft sich auf

1.127 TDM.

Der Bodenwert ist über Bodenrichtwerte berechnet mit 584 TDM.

Da der Ertragswert II erhebliche Aufwendungen voraussetzt und ein Käufer dieses Risiko scheuen wird, ist ein Abschlag gerechnet und der Verkehrswert liegt zwischen Ertragswert I und Ertragswert II.

Unter Berücksichtigung aller im vorhergehenden Text aufgeführten Aspekte und der bei einfachen Wohnungen für Vermieter mittelfristig ( zum Bewertungszeitpunkt ) als schwierig eingeschätzten Marktlage schätze ich den Verkehrswert des Grundstückes und Gebäudes auf

**850.000,00 DM**

(in Worten: achthundertfünfzig TDM)

Stichtag ist **21.08.2000**