

MANFRED SCHINDLER Bauingenieur

Amtlich zugelassener Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mitglied im Landesverband der Sachverständigen für Wertermittlung im Grundstücksverkehr Land Brandenburg e.V.
Mitglied der Brandenburgischen Ingenieurkammer

Bauhofweg 10

16909 Wittstock

Tel. / Fax 03394/442666

Anwaltskanzlei
D. Fechner & Kollegen
Markt 9

16909 Wittstock

Wittstock, 10.07.1995

Sehr geehrter Herr Fechner,

beiliegend erhalten Sie das aktuelle Wertgutachten für Ihr Grundstück, Bahnhofstr. 2, in Kyritz zu Ihrer weiteren Verwendung.

Zu Ihrem Grundstück in Wittstock:

Der Bodenwert wurde im Gutachten vom 25.01.1993 für beide Flurstücke - also auch für das Gartenland Flurstück 128/4 - bereits zum vollen Wert als baureifes Land bewertet (sh. S. 8 o.g. WG), da die baurechtliche Zustimmung dazu schon in Aussicht war.



Mit freundlichen Grüßen

MANFRED SCHINDLER Bauingenieur

Amtlich zugelassener Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mitglied im Landesverband der Sachverständigen für Wertermittlung im Grundstücksverkehr Land Brandenburg e.V.
Mitglied der Brandenburgischen Ingenieurkammer

Bauhofweg 10

16909 Wittstock

Tel. / Fax 03394/442666

Rechtsanwalt
Herrn Dieter Fechner
Markt 9

16909 Wittstock

W E R T G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (i.S.d.§ 194 Baugesetzbuch)
des mit einem Mietwohnhaus bebauten Grundstücks
in Kyritz, Bahnhofstraße 2,
Fur 25, Flurstück 374, Größe 494 m²

Umrechnung der Wertermittlung vom 25.02.1994
auf den Wertermittlungstichtag 07.07.1995

Eigentümer: Herr Dieter Fechner

Auftraggeber: Der Eigentümer,
Auftrag vom 20.06.1995

Ortsbesichtigung: Am 07.07.1995

Wertermittlungstichtag: 07.07.1995

Grund der Gutachten-
erstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der
Beleihung

Verkehrswert: ausgewiesen auf Seite mit 1.150.000,00 DM
=====

Ausfertigung Nr.2

Dieses Gutachten enthält 8 Seiten. Es wurde in 3 Ausfertigungen
erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

1. VORBEMERKUNGEN

Auftragsgemäß wird eine Umbewertung des vorliegenden Wertgutachtens vom 25.02.1994 bzw. die Erstellung des aktuellen Verkehrswertes durchgeführt, weil zwischenzeitlich umfassende Sanierungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude und an den Außenanlagen erbracht worden sind.

Zum Stichtag 07.07.1995 waren nur noch geringe Restarbeiten auszuführen. Es kann davon ausgegangen werden, daß diese Restarbeiten (Säuberung und Instandsetzung des Fassaden-Sockels, Hofbefestigung, Weiterführung an den Balkonen) in etwa 14 Tagen abgeschossen sind. Die Wohnungen sind zum WE-Stichtag nutzungsfähig und überwiegend bereits bezogen.

Grundlage für nachstehende Wertermittlung bildet das Wertgutachten vom 25.02.1994. Wertrelevante Eingangsdaten wurden daraus entnommen wie

- Bodenwert
- m³ umbauter Raum
- Restnutzungsdauer
- Bewirtschaftungskosten.

An die neue Situation zum WE-Stichtag angepaßt wurden folgende Daten:

- Raummeterpreis bzw. Normalherstellungswert
- Gesamtnutzungsdauer
- Baupreisindex
- Baunebenkosten
- Alterswertminderung
- Marktanpassungsfaktor
- Liegenschaftszinssatz
- Mieterträge auf der Grundlage der abgeschlossenen Mietverträge

Auf Angaben bezüglich der Wertermittlungsgrundlagen, Grundstücksbeschreibung, Gebäudebeschreibung und den Anlagen wird verzichtet und auf das Wertgutachten vom 25.02.1994 verwiesen.

Wertermittlung

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil bei der Kaufpreis-

bildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswertes (dort zur Beurteilung des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Sachwertermittlung

Baubeschreibung in Kurzform

Baujahr ca. 1920 - 1925, Keller-, Erd-, 1. und 2. Ober- sowie ausgebauten Dachgeschoß. 1995 Sanierung und Modernisierung mit folgenden wesentlichen Teilleistungen:

Dacheindeckung komplett erneuert mit Isolierung, neuer Fassadenputz vorn und hofseitig Fassade Reibputz mit Wärmedämmung aus Styroporplatten, Holz- Isolierfenster, zentrale Gas-Etagenheizung mit neuen Heizkörpern und Thermostatventilen einschl. WW-Bereitung, erneuerte Elektro-, Gas- und Sanitärinstallation, neue Sanitärobjekte in den Bädern einschl. Fliesen, Kellerwand-sanierung, neue Hofgestaltung mit Schaffung von 5 St. PKW-Stellplätzen, Erneuerung der Balkone.

Kosten rd. 600.000,- DM, fiktives Baujahr daher 1955, 7 abgeschos-sene Wohnungen und 1 Laden im EG, Wohn- und Nutzflächen insgesamt rd. 719 m², gute Innenstadtlage, Grundstücksgröße 494 m², um-bauter Raum rd. 3.951 m³.

Sachwertberechnung

- * Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten)
im Basisjahr 1913 (Baupreisindex = 100) = 21,00 DM/m³

Wertermittlungsstichtag 28.06.95

- * Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag = 2166,0%

- * Normalherstellungskosten (ohne BNK)
am Wertermittlungsstichtag: 21,- DM/m³ x 21,66 = 454,86 DM/m³

- * Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag
umbauter Raum x Normalherstellungskosten
3.950,65 m³ x 454,86 DM/m³

rd. 1.796.990,- DM

* zzgl. besonders zu berechnende Bauteile:			
- ca. 20 m ² Balkonfl. 40,-M/ ² x 20 m ² x 21,66			<u>17.330,- DM</u>
			1.814.320,- DM
* zzgl. Baunebenkosten			
Baunebenkosten, dies sind: Architektengebühren, Regie-			
kosten des Bauherrn, behördliche Gebühren, Kosten für			
die Beschaffung der Finanzierungsmittel und sonstige			
Nebenkosten. Die Baunebenkosten werden in diesem			
Falle mit 14 % für angemessen gehalten.			
	14 % von 1.814.320,-	rd.	<u>254.000,- DM</u>
	Herstellungswert am WE-Stichtag		2.068.320,- DM
* Wertminderung wegen Alters (§ 23 Wert V)			
Gesamtnutzungsdauer =	80 Jahre		
Restnutzungsdauer =	40 Jahre		
	gem. Tab. 37,5%	rd.	<u>775.620,- DM</u>
	Gebäudezeitwert		1.292.700,- DM
* zzgl. Anteil der Außenanlagen mit			
	4 % von 1.292.700,- DM	rd.	<u>51.710,- DM</u>
	Gebäudezeitwert mit Außenanlagen		1.344.410,- DM
* zuzüglich Bodenwert			<u>44.460,- DM</u>
	Summe		1.388.870,- DM
* abzüglich Marktanpassungsfaktor lt. Tabelle			
für Mietwohngrundstücke 0,90		x 0,90	
Sachwert des bebauten Grundstücks		rd.	<u>1.250.000,- DM</u>
			=====

Ertragswertermittlung

Vorbemerkungen

- Mieterträge:

Für 6 Wohnungen liegen dem Sachverständigen rechtsverbindliche Mietverträge vor; die daraus erzielten Mieterträge können als nachhaltig erzielbar angesehen werden.

Für den Laden liegt zum WE-Stichtag noch kein Mietvertrag vor; es wird lageabhängig und ortsüblich von einer erzielbaren Miete von 15,00 DM/m² ausgegangen. Eine Wohnung - Dachgeschoß links - ist noch nicht vermietet; hierfür wird analog der gezahlten Wohnungsmieten der gleiche Mietzins angesetzt.

- Bei der Berücksichtigung des Bodenwertes wird davon ausgegangen, daß die gesamte Grundstücksfläche ungeteilt als baulich voll nutzbares Land in Ansatz zu bringen ist. Die zwischenzeitlich eingetretene geringe Bodenwertsteigerung bleibt unberücksichtigt.

- Das Gebäude wurde ca.1925 in Mauerwerksbauweise errichtet. Bei Einschätzung der üblichen Nutzungsdauer von 80 Jahren kann nach erfolgter Sanierung/Modernisierung (fiktives Baujahr daher 1955) mit einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 40 Jahren gerechnet werden.

- Mangels statistischer Auswertungen des Gutachterausschusses des Landkreises, setze ich nach sachverständigem Ermessen in Anlehnung an die Tabellenwerte von "Kleiber * Simon * Weyers, - Verkehrswertermittlung von Grundstücken" 2. Aufl. 1994, einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 5,0 % an.

- Bewirtschaftungskosten:

Diese setzen sich zusammen aus den nicht auf die Mieten umlegbaren Verwaltungskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten und dem Mietausfallwagnis. Sie werden auf der Grundlage der anerkannten Erfahrungssätzen der Fachliteratur in diesem Falle mit 30% angenommen.

- Sanierungsaufwand bzw. Reparaturstau - ist nicht vorhanden. Restarbeiten sind in Kürze abgearbeitet.

Mieteinnahmen - Nettokaltmiete

Bezeichnung	Fläche m ²	Miete DM/m ²	Miete DM/Monat
EG links - Laden (geschätzte M.)	84,50	15,00	1.267,-
EG rechts - Wohnung Gutsche	59,75	11,88	710,-
1.OG rechts - Wacker/Henschel	105,47	9,50	1.002,-
1.OG links - AWO Zentrum	92,91	10,00	929,-
2.OG rechts - AWO Zentrum	106,41	10,00	1.064,-
2.OG links - Wohnung Fam. Hinz	94,35	11,13	1.050,-
DG rechts - Wohnung B. Lilke	90,89	10,49	953,-
DG links - noch frei	84,71	10,49	889,-
PKW Stellplätze Hof 5 Stck.		30,00/Stck.	150,-
		gesamte Roheinnahmen/Mon.	8.014,-

Jahresrohertrag des Grundstücks: 8.014,- DM x 12 = 96.168,- DM

Daten: - 96.168,- DM	Jahresrohertrag
- 44.460,- DM	Bodenwert
- 40 Jahre	Restnutzungsdauer
- 5,0 %	Liegenschaftszinssatz
- 30 %	Bewirtschaftungskosten

Jahresrohertrag		96.168,- DM
abzüglich Bewirtschaftungskosten	30%	rd. 28.850,- DM
jährlicher Reinertrag		67.318,- DM

Verzinsung des rentierenden Bodenwertes:

Bodenertragsanteil bei einem Liegenschaftszinssatz von 5,0 % 5,0 % von 44.460,- DM rd.- 2.223,- DM

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 65.095,- DM

Vervielfältiger lt. Tab. bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 40 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 5,0 % = 17,16

65.095,- DM x 17,16	rd.	1.117.030,- DM
zuzüglich Bodenwert	+	<u>44.460,- DM</u>
vorläufiger Ertragswert		1.161.490,- DM

Marktanpassungsabschlag geschätzt aufgrund der
Lage auf dem Grundstücksmarkt nach sachverständigem Ermessen 3% von 1.161.490,- DM rd. 34.890,- DM

Ertragswert 1.126.600,- DM
=====

Verkehrswert

Es handelt sich bei diesem Wertermittlungsobjekt um ein Mehrfamilienhausgrundstück mit geringem gewerblichen Anteil (Ladengeschäft im Erdgeschoß).

Der Verkehrswert ist vom Ertragswert abzuleiten, weil die Käufer ausschließlich am wirtschaftliche Nutzen bzw. am erzielbaren Ertrag interessiert sind.

Der Sach -/Bauwert wurde als Kontrollgröße ermittelt.

Ertragswert	1.126.600,- DM
Sachwert	1.250.000,- DM

Das Verhältnis von Sachwert zu Ertragswert wird hauptsächlich von den wirtschaftlichen Möglichkeiten der jeweiligen Grundstücksart bestimmt.

Bei Grundstücken mit Wohngebäuden, vor allen bei städtischen Mietshäusern, liegt der Ertragswert in den meisten Fällen unter dem Sachwert.

Bei einem Sachwert=100% betragen die Ertragswerte heute bei Wohn- und Geschäftshäusern (Läden im Erdgeschoß) 70 - 90%.

In diesem Falle wurde der Ertragswert mit 90% des Sachwertes ermittelt.

Die Abweichung des Ertragswertes gegenüber dem um ca. 10% höheren Sachwert (Bauwert) ist normal und liegt begründet im

- Mietpreis (keine freie Marktmiete, da noch gesetzliche Mietpreisbindung)
- Ungünstiges Verhältnis Baukubus/Nutzfläche (z.B. hohe Räume, große Mauerquerschnitte, zeitbedingt geringe Ausnutzung der vollen Unterkellerung)
- Aufwendige Architektur (komplizierte Formen, z.B. die mit Ornamenten verzierte Fassade) ergeben einen hohen Sachwert (Bauwert), der sich ungenügend verzinst.

Aufgrund

- der beschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art,
- der angewandten Bewertungsverfahren sowie deren Aussagefähigkeit und
- der Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt,

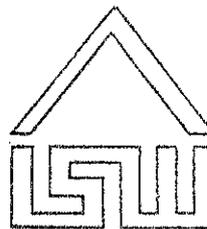
wird der an den Ertrageswert orientierte Verkehrswert des mit einem Mietwohnhaus bebauten Grundstücks in 16866 Kyritz, Bahnhofstraße 2, zum Wertermittlungsstichtag 07.07.1995, nach abschließender Beurteilung mit

1.150.000,00 DM begutachtet.
=====

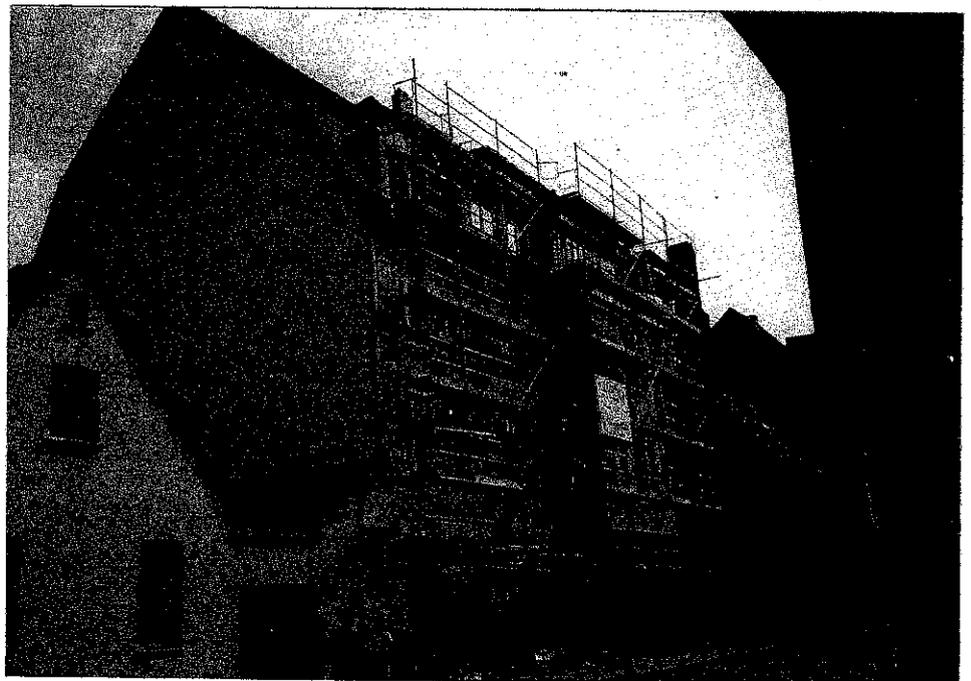
(In Worten: Einmillioneinhundertfünfzigtausend Deutsche Mark)

Wittstock, den 08.07.1995


M. Schindler



Mitglied des
Landesverbandes der
Sachverständigen für
Wertermittlung im
Grundstücksverkehr
Land Brandenburg e.V.



straßenseitige Gebäudeansicht