



**Sachverständigenbüro
Sikorski**

Diplom Bauingenieur (FH) Kathrin Sikorski

Märkersteig 12-16
14974 Ludwigsfelde

Tel.: 03378 - 870931

Fax: 03378 - 870932

info@sachverstaendige-sikorski.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuches für das mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück.

F.

Der Verkehrswert am Grundstück nebst Bebauung wurde zum Wertermittlungstichtag 7. März 2013 ermittelt mit rd.

86.400,00 Euro.

vom 20. März 2013

erstellt von

Dipl. Bauing. (FH) Kathrin Sikorski

Ausfertigung Nr. 1

Das Gutachten besteht aus 51 Hauptseiten und 15 Nebenseiten inklusive Fotodokumentation. Es wurde dem Auftraggeber in zweifacher Ausführung übergeben. Eine zusätzliche Ausfertigung wurde für meine Unterlagen erstellt.

6.5.2.3 Durchführung der fiktiven Ertragswertermittlung

Ausgangsdaten

Wohnfläche Einfamilienwohnhaus	ca. 77,00 qm
marktüblich erzielbare Erträge EFH (Nettokalt)	7,00 €/qm
Liegenschaftszins	3,80 %
Bodenwert nur Anteil für Bebauung rd.	38.362,50 €
Bodenwert gesamt	76.725,00 €

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche	Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			€/qm	monatlich €	jährlich €
Einfamilienwohnhaus	Wohnfläche	77,00 qm	7,00	539,00	6.468,00 €
Summe		77,00 qm	7,00	539,00	6.468,00 €

Rohertrag der Aufbauten	rd.	6.468,00 €
Bewirtschaftungskosten rd. 25,00 % (nur Anteil des Vermieters für Einfamilienhäuser)	./.	1.617,00 €
Instandhaltungskosten		
Verwaltungskosten		
Mietausfallwagnis		
jährlicher Reinertrag	=	4.851,00 €
Bodenwertverzinsung 38.362,50 € x 0,038	./.	1.457,78 €
Gebäudereinertrag	=	3.393,22 €
Vervielfältiger bei p = 3,8 % (Liegenschaftszinssatz) und n = 30 Jahren (Restnutzungsdauer)		17,73
vorläufiger Gebäudeertragswert Gebäudereinertrag x Vervielfältiger 3.393,22 € x 17,73	=	60.161,79 €
Bodenwert (vergl. Bodenwertermittlung)	+	76.725 €
vorläufiger Ertragswert	=	136.886,79 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vergl. Sachwertermittlung Punkt 5.4.3.6., Seite 39)	./.	39.200,00 €
Ertragswert des Grundstücks bzw. rund	=	97.686,79 € 98.000,00 €

Der Ertragswert entspricht rund dem 15,15 fachen des jährlichen Rohertrages.