

Dr. -Ing. Andreas Gensmantel, M. Eng.

Von der Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart
 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
 für "Schäden an Gebäuden"



GUTACHTEN

zu der Frage, ob die Wohngebäude Schillerstr. 54 und 55 in 89077 Ulm aus wirtschaftlicher Sicht erhaltenswert sind.

Objekt: Wohngebäude Schillerstr. 54 und 55 in 89077 Ulm

Auftraggeberin: Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart GmbH
 Universitätsstr. 133
 44803 Bochum

Weitere
Sachverständigentätigkeiten

Sachverständiger für
Bauphysik - Fachliste der
 Ingenieurkammer Baden-Württ.

Sachverständiger für **EnEV**
 (Energieeinsparverordnung)
 Fachliste 30 Ing.-Kammer B. W.

Anerkannter **Energieberater** –
 eingetragen bei der BAFA
 (Bundesamt für Wirtschaft- und
 Ausfuhrkontrolle)

Sachverständiger für
„Wertermittlung Grund und Bau“
 Fachliste 29 Ing.-Kammer B. W.

Brandschutzgutachten, M. Eng.

Fellbach, den 27.08.2020

Tgb.-Nr.: 27/08/2020/ESS

1. Foto: Gebäudeansicht - Innenhof



Das Gutachten umfasst - 73 - Seiten und 39 Fotos mit Anlagen.

Hausanschrift
 Fellbacherstraße 31
 70736 Fellbach

Kommunikation
 Telefon 0711-5719196
 Telefax 0711-5719198

2. Foto: Gebäudeansicht – Straßenseite



3. Foto: Gebäudeansicht – Straßenseite



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Auftraggeber und Aufgabenstellung.....	4
2.	Grundlagen des Gutachtens	4
2.1	Objektbezogene Unterlagen, Hilfsmittel.....	4
2.2	Ortsbesichtigung	5
2.2.1	Besondere Erläuterung zur Durchführung der Ortsbesichtigung	5
2.3	Allgemeine Angaben zur (konstruktiven) Situation:	6
2.4	Planunterlagen:.....	6
3.	Zustands- und Schadensfeststellungen während der Ortsbesichtigung:	11
3.1	Untergeschoss:.....	11
3.1.1	Feststellungen während der Ortsbesichtigung:.....	11
3.1.2	Untergeschoss: Beurteilung des baulichen Zustands	14
3.2	Treppenraum:	15
3.2.1	Feststellungen während der Ortsbesichtigung:.....	15
3.2.2	Treppenraum: Beurteilung des baulichen Zustands	18
3.3	Wohnbereiche:.....	18
3.3.1	Feststellungen während der Ortsbesichtigung:.....	18
3.3.2	Wohnräume/Wohnungen: Beurteilung des baulichen Zustands	26
3.4	Dachraum - Spitzboden:	27
3.4.1	Feststellungen während der Ortsbesichtigung:.....	27
3.4.2	Dachraum bzw. Spitzboden: Beurteilung des baulichen Zustands	31
3.5	Balkone: Baulicher Zustand	31
3.5.1	Feststellungen während der Ortsbesichtigung:.....	31
3.5.2	Balkone: Beurteilung des baulichen Zustands	40
3.6	Fassaden: Baulicher Zustand	40
3.6.1	Feststellungen während der Ortsbesichtigung:.....	40
3.6.2	Fassaden: Beurteilung des baulichen Zustands	42
3.7	Dacheindeckung: Baulicher Zustand	43
3.7.1	Feststellungen während der Ortsbesichtigung:.....	43
4.	Sind die Wohngebäude Schillerstr. 54 und 55 in 89077 Ulm aus wirtschaftlicher Sicht erhaltenswert?	45
5.	Schlussbemerkungen	49

1. Auftraggeber und Aufgabenstellung

Die Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart GmbH hat den Unterzeichner beauftragt, ein Gutachten zu nachfolgender Frage zu erstatten.

Sind die Wohngebäude Schillerstr. 54 und 55 in 89077 Ulm aus wirtschaftlicher Sicht erhaltenswert?

2. Grundlagen des Gutachtens

2.1 Objektbezogene Unterlagen, Hilfsmittel

Zur Erstattung des Gutachtens lagen verschiedene bauliche Unterlagen vor.

Als Hilfsmittel dienten folgende Normen, Regelwerke und Fachliteratur:

- [1] DIN 18 195 Bauwerksabdichtungen, Teile 1 - 10, Ausgabe jeweils die Fassungen dieser DIN ab August 2000
- [2] Frank Frössel – Mauerwerkstrockenlegung und Kellersanierung – Ausgabe 2002
- [3] Schadenfreies Bauen, Band 38, Wasserschäden, Fraunhofer IRB Verlag, Ausgabe 2006
- [4] DIN 1986 – 100, Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – Teil 100 Ausgabe 05.2008
- [5] Richtlinien für die Planung und Ausführung von Dächern mit Abdichtungen – Flachdachrichtlinien –, Ausgaben 1991 und Sept. 2001
- [6] ZDB- Merkblatt: Belagskonstruktionen mit Fliesen und Platten außerhalb von Gebäuden, Stand Juli 2002
- [7] Schwachstellen, Bauschadenverhütung im Wohnungsbau, Band I – Flachdächer – Dachterrassen – Balkone, Schild, Oswald u.a., 4. Auflage 1987
- [8] Balkone und Terrassen, Planen und Ausführen, Werner H. Präkelt, 4. Auflage 2001
- [9] Dieter Schloz, Typische Baufehler, Ausgabe 2002
- [10] Schäden an Balkonen - Nils Oster, Schadenfreies Bauen, IRB-Verlag, Band 33, Ausgabe 2004

- [11] Schriftenreihe der Bauberatung Zement, Instandsetzen von Stahlbetonoberflächen, 6. geänderte Auflage 1994
- [12] Baukosten 2018 – Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
- [13] Sirados Hochbau Ausschreibungstexte, Baupreise Ausgabe 05/2020
- [14] Arbeitsblatt der BTE Arbeitsgruppe: Lebensdauer von Bauteilen, Zeitwerte Mitglieder der Arbeitsgruppe: Ulrich AGETHEN Karl Joachim FRAHM Konrad RENZ Erik Peter THEES IMPRESSUM Herausgeber: Bund Technischer Experten e.V. Postfach 34 01 02, 45073 Essen
[file:///D:/Downloads/lebensdauer-von-bauteilen,-zeitwerte-1%20\(1\).pdf](file:///D:/Downloads/lebensdauer-von-bauteilen,-zeitwerte-1%20(1).pdf)

2.2 Ortsbesichtigung

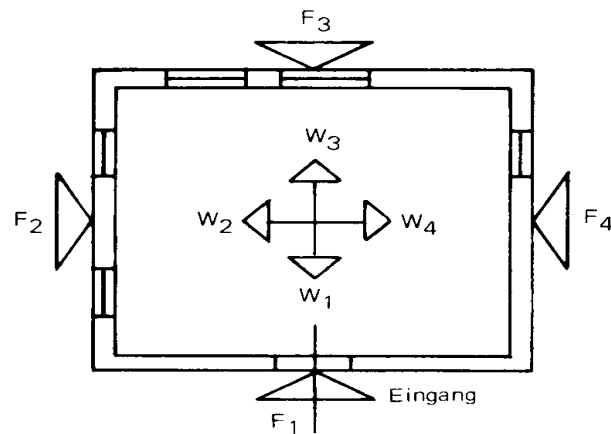
Zur Erstattung des Gutachtens fand am 11.08.2020 eine Ortsbesichtigung statt.

Während der Ortsbesichtigung wurden Feststellungen in den relevanten Bereichen getroffen und auf Band diktiert, sowie **70 Fotos** zu Dokumentationszwecken aufgenommen.

Auf der Grundlage der oben angegebenen Unterlagen und den bei der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen wird das Gutachten wie folgend erstattet:

2.2.1 Besondere Erläuterung zur Durchführung der Ortsbesichtigung

Zur Zuordnung der Zimmerwände, werden die einzelnen Wandseiten (W) mit Ziffern im Uhrzeigersinn, beginnend von der Eingangstürseite aus, fortlaufend belegt. Das Gleiche gilt für die Fassade (F). Siehe nachfolgende **Schemaskizze**.



2.3 Allgemeine Angaben zur (konstruktiven) Situation:

Das 5-geschossige (UG, EG, 1. OG, 2. OG, DG) freistehende, unterkeller- te und in massiver Bauweise hergestellte Gebäude mit Satteldach, ist untergliedert in die beiden Gebäudeteile Schillerstraße 54 und 55 und angeblich vom Baujahr 1905.

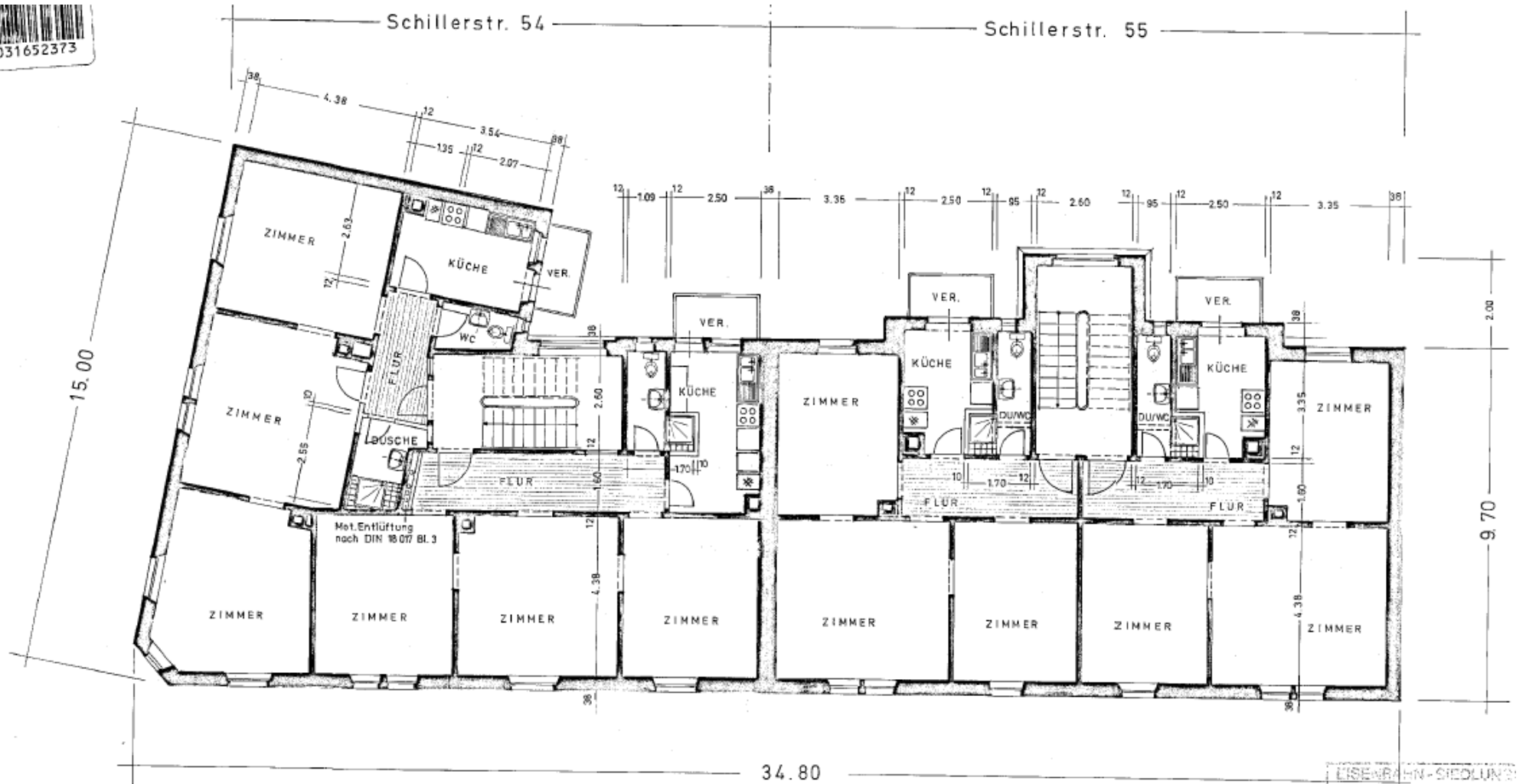
Das zu Wohnzwecken genutzte Gebäude verfügt im EG bis zum 2.OG pro Geschoss über jeweils 12 Zimmer und im DG sind 9 Zimmer vorhanden. Die meisten Zimmer davon sind aktuell leerstehend.

Die 38 cm dicken Außenwände wurden mit Ziegelsteinen gemauert und besitzen an der Straßenseite im Erdgeschoss eine Natursteinvermauerung.

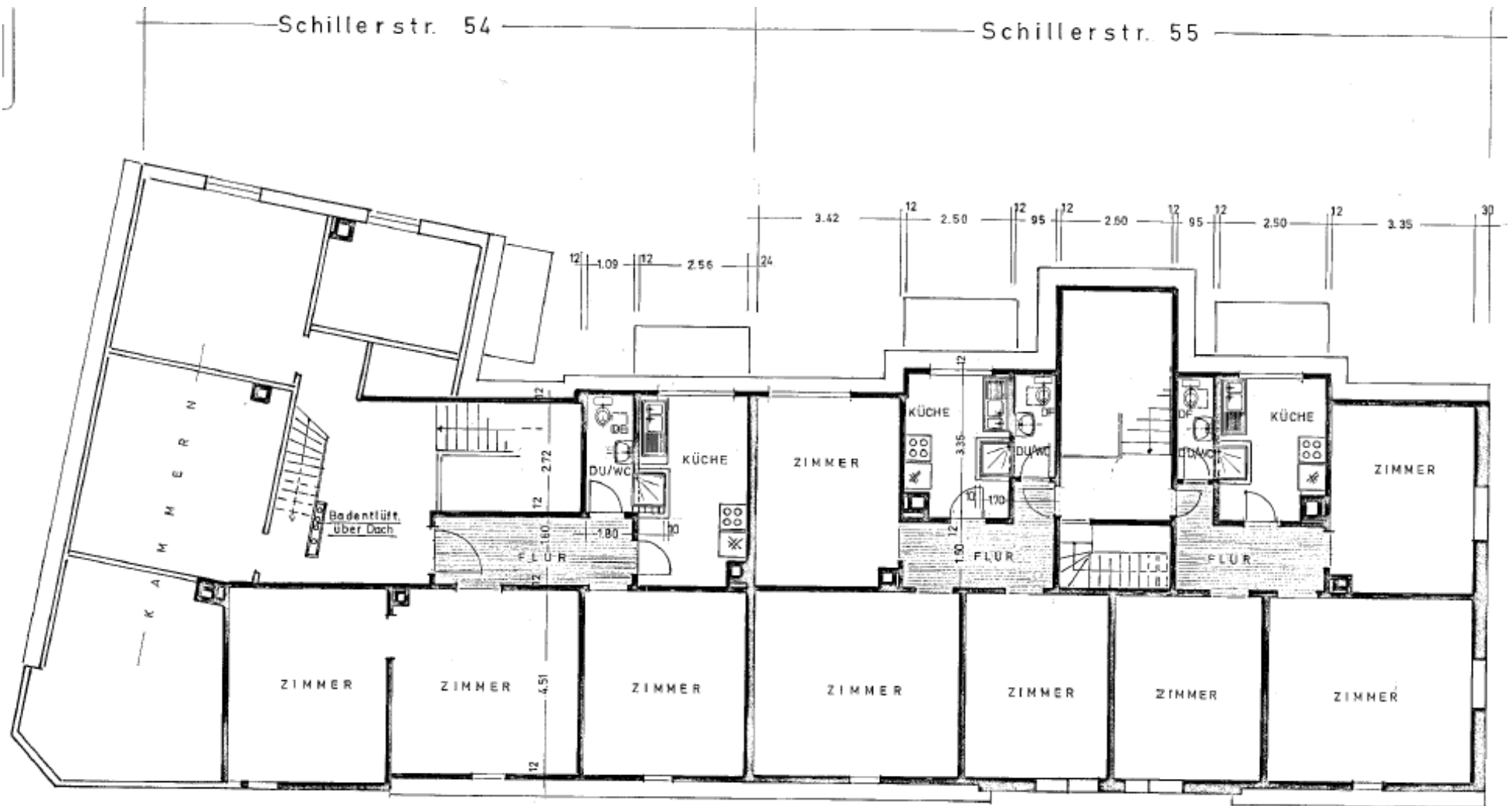
2.4 Planunterlagen:

Zum Gebäude wurden von der Auftraggeberin des Gutachtens die nachstehenden Planunterlagen übermittelt:

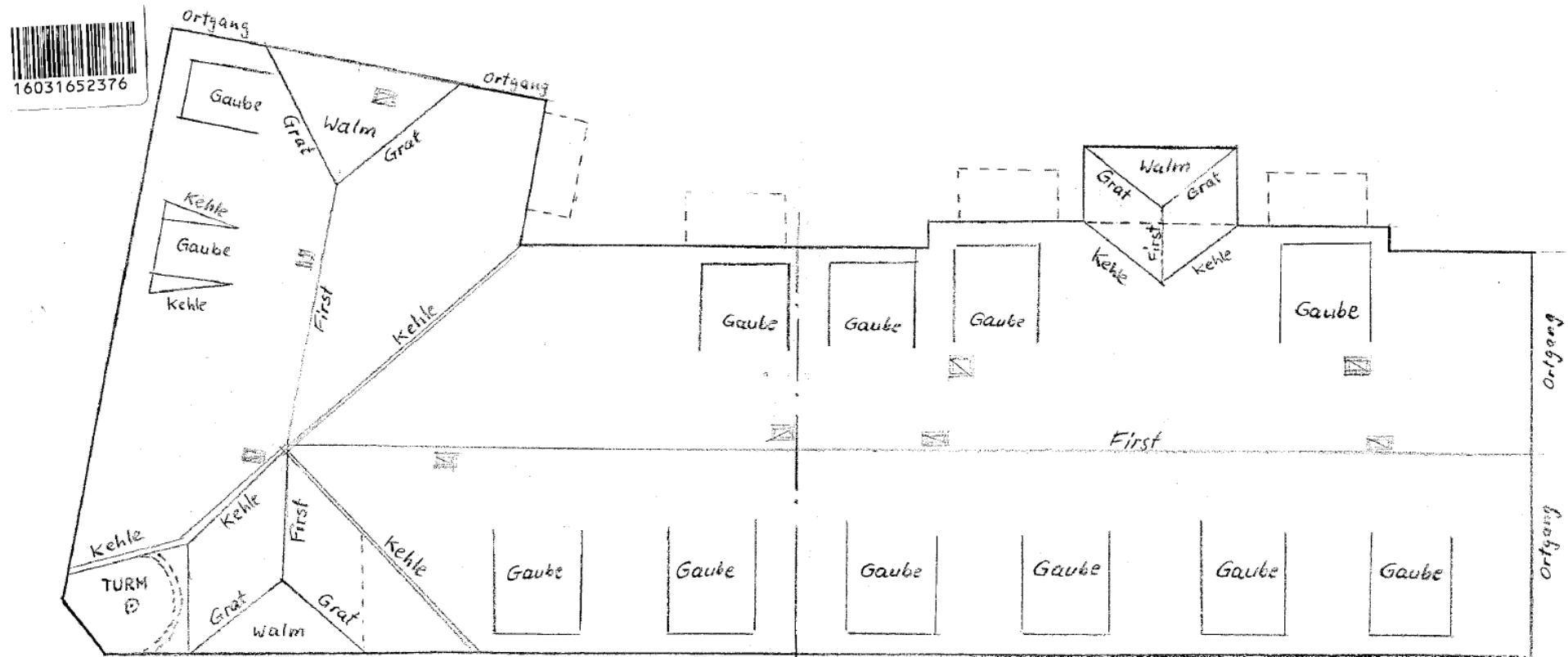
Grundrissplan: EG bis 2.OG



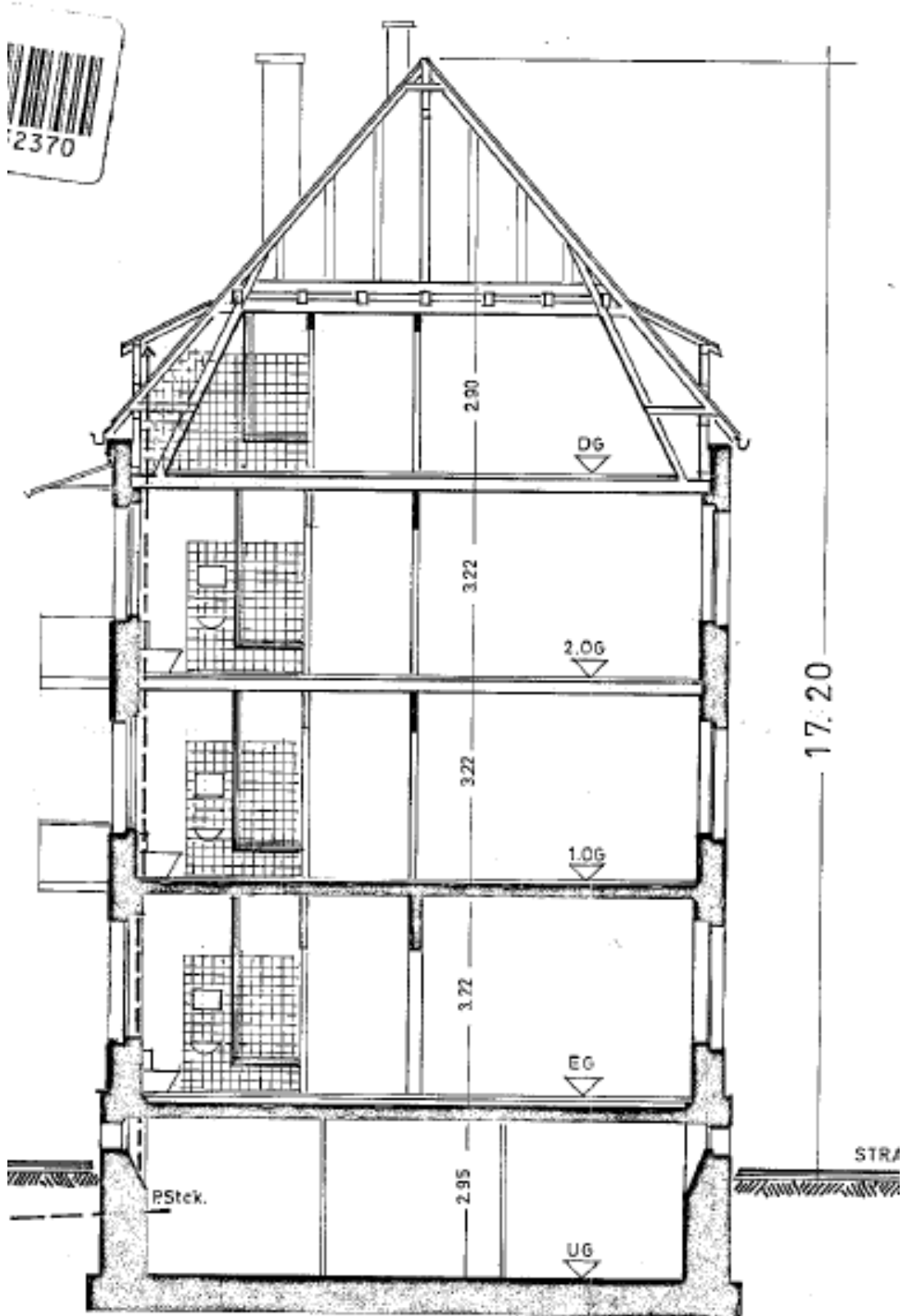
Grundrissplan: Dachgeschoss



Dachdraufsicht:



Schnitt:



Hintere Ansicht:



3. Zustands- und Schadensfeststellungen während der Ortsbesichtigung:

3.1 Untergeschoss:

3.1.1 Feststellungen während der Ortsbesichtigung:

Im Untergeschoss sind die Kellerräume untergebracht.

Hier zeigen sich folgende Mängel und Schäden:

- a) Es sind teilweise erhebliche Feuchtigkeitsschutzmängel vorhanden. Die Außenabdichtung ist funktionslos.
- b) Die Wände und Böden sind teilweise durchfeuchtet und es zeigt sich teilweise ein ausgiebiger Schimmelpilzbefall.
- c) Der Elektrozählerschrank ist nicht in einem separaten Technikraum mit Brandschutztür untergebracht.

4. Foto: Pilzbelag auf dem gestampften Lehm Boden



5. Foto: Durchfeuchtete erdberührte Außenwände mit Putzablösungen und Ausblühungen



6. Foto: Pilzbelag auf dem gestampften Lehm Boden



3.1.2 Untergeschoss: Beurteilung des baulichen Zustands

Die Kellerräume im Untergeschoss sind selbst zu Lagerzwecken von feuchtigkeitsunempfindlichen Gegenständen nicht geeignet, weil der erforderliche Feuchtigkeitsschutz der erdberührten Bauteile funktionslos ist und sich somit gesundheitsbedenklicher Schimmelpilz auf den Lagergütern ansiedeln kann.

Der gestampfte Lehm Boden ist zudem als nicht mehr zeitgemäß für die Lagerung der heute üblichen Güter einzustufen. Die Lagergüter können verschmutzen, feucht und verkeimt werden.

Außerdem ist der Elektrozählerschrank nicht in einem separaten Technikraum mit Brandschutztür untergebracht. Bei einem kurzschlussauslösenden Brand, kann sich das Feuer über das gesamte Untergeschoss ausbreiten.

3.2 Treppenraum:

3.2.1 Feststellungen während der Ortsbesichtigung:

Im Treppenraum zeigen sich folgende Mängel und Schäden:

- a) Es sind teilweise erhebliche mechanische Putz- und Anstrichschäden vorhanden.
 - b) Brandschutz: Hier sind folgende Mängel vorhanden:
 - Entrauchung (RWA) fehlt.
 - F60 Brandschutzabtrennung zum Dachraum und zum Untergeschoss fehlen.
 - T30-Brandschutztüre zum Untergeschoss fehlt.
 - Es sind brennbare Holztreppen vorhanden.
7. Foto: Treppenraum - teilweise erhebliche mechanische Putz- und Anstrichschäden vorhanden.



8. Foto: Treppenraum - teilweise erhebliche mechanische Putz- und Anstrichschäden vorhanden.



9. Foto: Treppenraum - F60 Brandschutzabtrennung zum Dachraum fehlt und es sind brennbare Holztreppen vorhanden. Entrauchung (RWA) fehlt.



10. Foto: Treppenraum - F60 Brandschutzabtrennung zum Untergeschoss und T30-Tür fehlen.



3.2.2 Treppenraum: Beurteilung des baulichen Zustands

Der Treppenraum weist erhebliche Brandschutzmängel und Schäden am Putz und den Anstrichen auf.

3.3 Wohnbereiche:

3.3.1 Feststellungen während der Ortsbesichtigung:

Die zu Wohnzwecken genutzten Zimmer bzw. Wohneinheiten sind in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Es zeigen sich folgende Mängel und Schäden:

- a) An den Wänden sind teilweise großflächige schimmelartige Verfleckungen vorhanden.
- b) Die Sanitäreinrichtungen sind völlig veraltet und teilweise stark verschmutzt.
- c) Die Anzahl und Anordnung der Elektrodosen und Schalter ist mangelhaft und unzureichend.
- d) Die besichtigten Wohnungen weisen teilweise erhebliche Verschmutzungen und Schäden auf den Bauteiloberflächen auf.
- e) Die Zimmer im Dachgeschoss sind an den Dachschrägen und zum unbeheizten Dachboden nicht oder unzureichend wärmegeklämt.
- f) Teilweise zeigen sich großflächige Wasserschäden – das Dach ist undicht.

11. Foto: Wohnräume - an den Wänden sind teilweise großflächige schimmelartige Verfleckungen vorhanden.



12. Foto: Wohnräume - die Sanitäreinrichtungen sind völlig veraltet und teilweise stark verschmutzt.



13.Foto: Wohnräume - die Sanitäreinrichtungen sind völlig veraltet und teilweise stark verschmutzt.



14. Foto: Wohnräume - die Sanitäreinrichtungen sind völlig veraltet.



15. Foto: Wohnräume - die Sanitäreinrichtungen sind völlig veraltet und teilweise stark verschmutzt.



16. Foto: Wohnräume Dachgeschoss - teilweise zeigen sich großflächige Wasserschäden – das Dach ist undicht.



17. Foto: Wohnräume Dachgeschoss - teilweise zeigen sich großflächige Wasserschäden – das Dach ist undicht. Hier mit Schimmelpilzbefall.



18. Foto: Wohnräume Dachgeschoss - teilweise zeigen sich großflächige Wasserschäden – die Außenwand ist undicht.



19. Foto: Wohnräume Dachgeschoss - teilweise zeigen sich großflächige Wasserschäden – das Dach ist undicht. Hier mit Schimmelpilzbefall.



20. Foto: Wohnräume Dachgeschoss - teilweise zeigen sich großflächige Wasserschäden – das Dach ist undicht. Hier mit Schimmelpilzbefall.



3.3.2 Wohnräume/Wohnungen: Beurteilung des baulichen Zustands

Die Wohnräume bzw. Wohneinheiten sind in einem sehr schlechten Zustand.

Weiter zeigen sich auch teilweise erhebliche Wasserschäden.

Die Sanitärinstallationen- und die Einrichtungen sind völlig veraltet, ebenso wie die Elektroinstallationen.

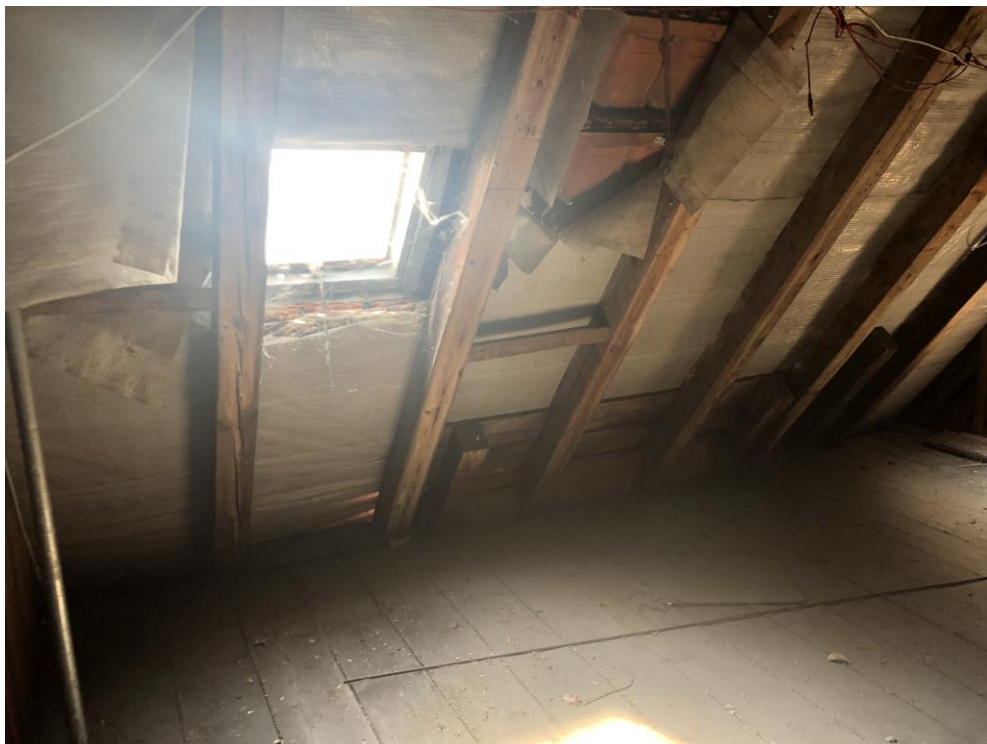
Die Heizleitungen sind über dem Putz verlegt worden.

3.4 Dachraum - Spitzboden:

3.4.1 Feststellungen während der Ortsbesichtigung:

Im Dachraum konnten folgende Mängel und Schäden festgestellt werden:

- a) Es ist keine wirksame Unterspannbahn als 2. wasserableitende Schicht und auch keine Konterlattung vorhanden, weshalb ein erhöhtes Wasserschadensrisiko vorliegt.
 - b) Außerdem ist die vorhandene Kunststoffolie nicht UV-beständig, weshalb sie erhebliche Zersetzungserscheinungen aufweist. Dadurch kann von außen Wasser in das Gebäude eindringen.
 - c) Die Schornsteindurchdringung ist undicht. Dadurch tritt Wasser ins Gebäude.
 - d) Weder die Dachschrägen, noch der Fußboden weisen eine Wärmedämmung auf.
 - e) Im Gebäude sind asbesthaltige Lüftungsrohre verbaut. Die Rohrdurchdringung ist undicht. Asbestfasern sind krebserregend.
 - f) Es hat sich ein holzerstörender Pilz gebildet – Hausfäulepilz.
21. Foto: Dachraum - es ist keine wirksame Unterspannbahn als 2. wasserableitende Schicht und auch keine Konterlattung vorhanden.



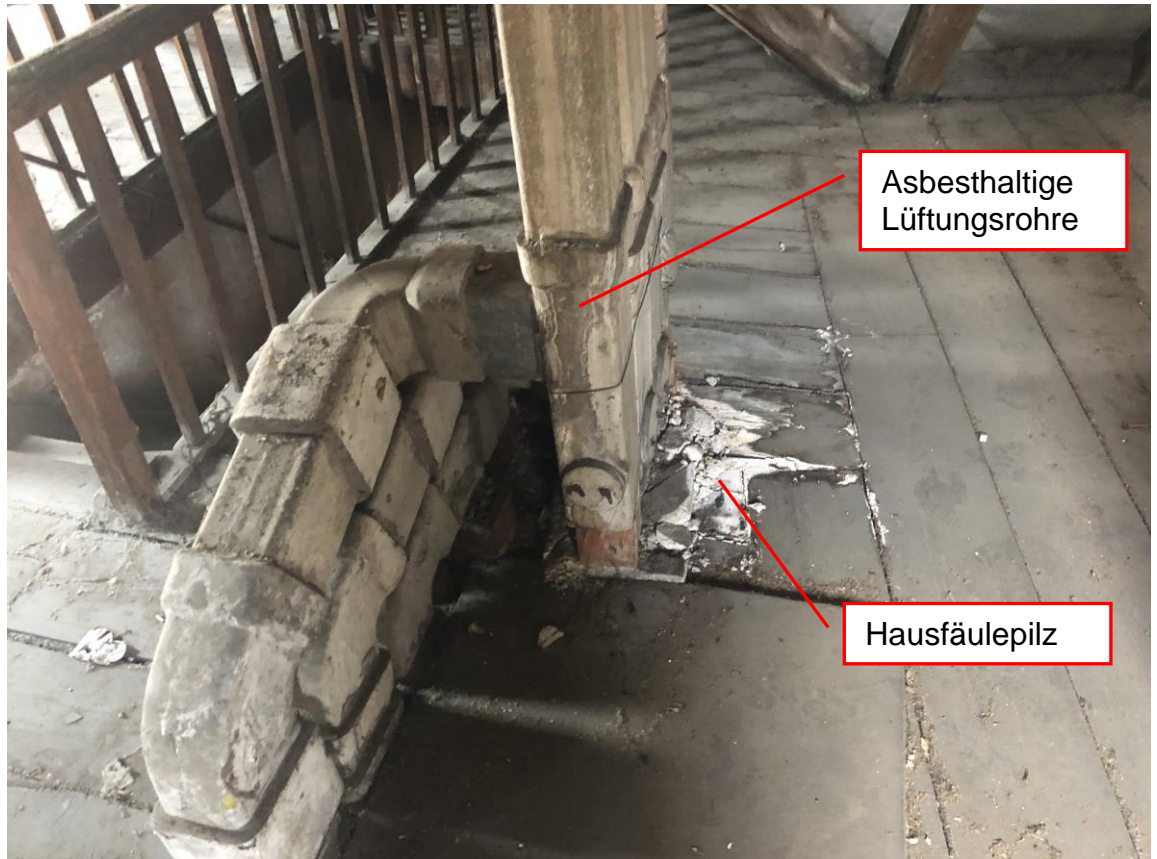
22. Foto: Dachraum - die vorhandene Kunststoffolie ist nicht UV-beständig, weshalb sie erhebliche Zersetzungserscheinungen aufweist.



23. Foto: Dachraum - Die Schornsteindurchdringung ist undicht. Dadurch tritt Wasser ins Gebäude.



24. Foto: Dachraum - im Gebäude sind asbesthaltige Lüftungsrohre verbaut. Die Rohrdurchdringung ist undicht. Asbestfasern sind krebserregend.



25. Foto: Dachraum - im Gebäude sind asbesthaltige Lüftungsrohre verbaut. Die Rohrdurchdringung ist undicht. Asbestfasern sind krebserregend. Es hat sich ein holzerstörender Pilz gebildet – Hausfäulepilz.



3.4.2 Dachraum bzw. Spitzboden: Beurteilung des baulichen Zustands

Der Dachraum bzw. die Dachflächen weisen keinen ausreichenden Feuchte- und Wärmeschutz auf. Es fehlen grundsätzliche funktionale Schichten und Bauteile, wie eine 2. wasserableitende Schicht, eine Konterlattung und dadurch eine Hinterlüftungsebene. Auch ist keine Wärmedämmung in den Dachschrägen und auf dem Fußboden vorhanden.

Die Dachdurchdringungen sind undicht.

Aufgrund der vorgenannten Mängel sind erhebliche Wasserschäden und ein Hausfäulepilzbefall entstanden.

3.5 Balkone: Baulicher Zustand

3.5.1 Feststellungen während der Ortsbesichtigung:

Die Balkonplatten wurden sehr wahrscheinlich mit Stahlprofilträgern und Füllungen aus Beton hergestellt. Die Brüstungen sind gemauert.

An den Balkonen konnten folgende Mängel und Schäden festgestellt werden:

- a) Es ist keine Feuchtigkeitsabdichtung vorhanden.
- b) Es ist lediglich ein Entwässerungsablauf vorhanden der an kein Rohrleitungsnetz angeschlossen ist. Der Ablauf entwässert frei nach unten.
- c) An der Balkontürschwelle ist keine Abdichtung vorhanden.
- d) Es sind teilweise erhebliche Schäden, wie Risse und Betonabplatzungen vorhanden.
- e) Der Balkonplattenanschluss zur Außenwand ist undicht. Es zeigen sich Wasserläufer.
- f) Es ist unbedingt der tatsächliche Zustand der tragenden Balkonplatten zu untersuchen, weil sonst ein plötzliches Versagen nicht ausgeschlossen werden kann.

26. Foto: Balkone - es ist keine Feuchtigkeitsabdichtung vorhanden.



27. Foto: Balkone - es ist keine Feuchtigkeitsabdichtung vorhanden.



28. Foto: Balkone - es ist lediglich ein Entwässerungsablauf vorhanden der an kein Rohrleitungsnetz angeschlossen ist. Der Ablauf entwässert frei nach unten.



29. Foto: Balkone – an der Balkontürschwelle ist keine Abdichtung vorhanden.



30. Foto: Balkone - es sind teilweise erhebliche Schäden, wie Risse und Betonabplatzungen vorhanden.



31. Foto: Balkone - es sind teilweise erhebliche Schäden, wie Risse und Betonabplatzungen vorhanden.



32. Foto: Balkone - der Balkonplattenanschluss zur Außenwand ist undicht. Es zeigen sich Wasserläufer



33. Foto: Balkone - es sind teilweise erhebliche Schäden, wie Risse und Betonabplatzungen vorhanden.



34. Foto: Balkone - es sind teilweise erhebliche Schäden, wie Risse und Betonabplatzungen vorhanden.



3.5.2 Balkone: Beurteilung des baulichen Zustands

Der Zustand der Balkone ist als äußerst schlecht einzustufen. Es sind erhebliche Mängel im Feuchtigkeitsschutz vorhanden, welche zu gravierenden Schäden an den tragenden Balkonplatten geführt haben.

Weiter fehlen eine Notentwässerung und die Entwässerungsrohre sind nicht an die Kanalisation angeschlossen, was unzulässig ist.

3.6 Fassaden: Baulicher Zustand

3.6.1 Feststellungen während der Ortsbesichtigung:

Bis auf einige nicht fachgerecht hergestellte Ausbesserungsstellen und Verschmutzungen, Graffiti etc., konnten aus technischer Sicht keine besonderen Auffälligkeiten festgestellt werden.

35. Foto: Fassade – nicht fachgerechte Ausbesserungsstellen und Verschmutzungen



36. Foto: Fassade – Verschmutzungen



37.Foto: Fassade – nicht fachgerechte Ausbesserungsstellen und Verschmutzungen



3.6.2 Fassaden: Beurteilung des baulichen Zustands

Die Fassaden weisen bis auf teilweise erhebliche Verschmutzungen und einigen nicht fachgerecht hergestellten Ausbesserungsstellen einen relativ guten Zustand auf.

Jedoch ist der Wärmeschutz der Außenwände, ohne eine zusätzliche Wärmedämmschicht, als äußerst schlecht einzustufen, was sehr hohe Betriebskosten bzw. Heizkosten, eine sehr schlechte Energiebilanz und große Schadstoffemissionen aufwirft.

3.7 Dacheindeckung: Baulicher Zustand

3.7.1 Feststellungen während der Ortsbesichtigung:

Bis auf die Traufbretter, deren feuchteschützender Anstrich abgewittert ist, konnten am Zustand der Dachziegelsteine keine besonderen Auffälligkeiten festgestellt werden.

Allerdings weist der Dachaufbau die folgenden gravierenden Mängel auf (vgl. auch Ziffer 3.4 des Gutachtens):

- a) Es ist keine wirksame Unterspannbahn als 2. wasserableitende Schicht und auch keine Konterlattung vorhanden, weshalb ein erhöhtes Wasserschadensrisiko vorliegt.
- b) Außerdem ist die vorhandene Kunststoffolie nicht UV-beständig, weshalb sie erhebliche Zersetzungserscheinungen aufweist. Dadurch kann von außen Wasser in das Gebäude eindringen.
- c) Die Schornsteindurchdringung ist undicht. Dadurch tritt Wasser ins Gebäude.
- d) Die Dachschrägen weisen keine Wärmedämmung auf.

38. Foto: Traufbretter, deren feuchteschützender Anstrich abgewittert ist



39. Foto: Dacheindeckung



4. Sind die Wohngebäude Schillerstr. 54 und 55 in 89077 Ulm aus wirtschaftlicher Sicht erhaltenswert?

Ergebnis vorab:

Die Wohngebäude Schillerstr. 54 und 55 in 89077 Ulm sind aus wirtschaftlicher Sicht nicht erhaltenswert.

Dazu folgendes:

Das Baujahr des Gebäudes ist 1905 und demnach ist es 115 Jahre alt. An dem Wohngebäude wurden nahezu keine die Nutzungsdauer verlängernden Maßnahmen durchgeführt.

Dementsprechend weist das Gebäude einen hohen Instandsetzungsstau auf, weshalb erhebliche Schäden an der Bausubstanz und auch sicherheitsrelevante Mängel, wie z.B. im Brandschutz, vorhanden sind, welche eine weitere Vermietbarkeit und Verwendung nicht ermöglichen.

Die technische Lebensdauer von Gebäuden mit dieser Struktur beträgt ca. 60 – 80 Jahre.

Dabei ist unter der technischen Lebensdauer der Zeitraum zu verstehen, an welchem die Nutzbarkeit und die vorgesehene Funktion des Bauteils nicht mehr erfüllt werden kann und für eine Bestandserhaltung mehr aufzuwenden ist, als die Kosten zur Herstellung des Bauteils ausmachen.

Demnach ist für das Gebäude die technische, aber auch die wirtschaftliche Lebensdauer, welche in erheblichem Maße von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem Zeitgeist abhängig ist, längst abgelaufen (vgl. auch [14].)

Auf Grund der maroden Bausubstanz ist eine Sanierung nicht mehr wirtschaftlich tragbar.

Dies belegt die im Anhang des Gutachtens durchgeführte Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren, mit dem nachstehenden Ergebnis.

Hauptgebäude: Ermittlung und Aufzählung der Bauschäden

Für eine weitere Vermietbarkeit müssten die nachstehenden Bauschäden mit den aufgeführten Maßnahmen beseitigt werden.

Die dafür erforderlichen Kostenaufwendungen sind höchst unwirtschaftlich, weil sich die Lebensdauer damit nur relativ geringfügig verlängern würde und es sich insgesamt um unwesentliche Modernisierungsmaßnahmen handelt, welche den Wert des Gebäudes nur geringfügig erhöhen würden.

Bauschäden	Wert / €
Dachaufbau wegen bauphysikalische Fehlkonstruktion und Undichtigkeiten erneuern mit Wärmedämmung 650 m ² x 250 €	162.500,00 €
Oberste Geschossdecke Schwammsanierung und Decke dämmen gemäß ENEV (zwingend erforderlich)	30.000,00 €
Dachgeschoss Wasserschäden beseitigen	15.000,00 €
Dachgeschoss, asbesthaltige Rohre ersetzen	5.000,00 €
Balkone wegen möglicher Absturzgefahr komplett instandsetzen inkl. Gerüststellung 8 Stck á 10000 €	80.000,00 €
Fassade reinigen ca. 1100 m ² á m ² 15 €	16.500,00 €
Untergeschoss Wasserschäden beseitigen, Bauwerksabdichtung erdberührte Wände, inkl. Außenanlagen wieder herstellen, ca. 300 m ² Wandflächen á m ² 500,00 €	150.000,00 €
Untergeschoss Schimmelpilzbefall und Putz erneuern	10.000,00 €
Untergeschoss - Brandschutzmaßnahmen, Leitungsschottungen, Brandschutztür und F90 Raum herstellen	15.000,00 €
Treppenraum - Entrauchung installieren, F60 Brandschutzabtrennung zum Dachraum und UG,	20.000,00 €
T30 Brandschutztür zum UG und in den Dachraum	3.000,00 €
Treppenraum Treppenunterseiten auf F60 ertüchtigen	15.000,00 €
Treppenraum, Putz und Anstrichschäden beseitigen	20.000,00 €
Verschmutzte Zimmer reinigen, beschädigte Boden- und Wandbeläge erneuern	90.000,00 €
Balkone - Entwässerungsrohre an Kanalisation anschließen	20.000,00 €
Traubretter sanieren	3.000,00 €
Summe der Bauschäden	655.000,00 €

Ertragswertberechnung: Hauptgebäude

Ertrag aus der wohnwirtschaftlichen Nutzung			
Wohnfläche insgesamt	935,00 m ²		
Rohertrag pro Jahr lt. Einzelaufstellung		=	93.911,00 €
(entspricht einer durchschnittlichen marktüblichen Nettokaltmiete von monatlich 8,37 € je m ²)			
abzüglich Bewirtschaftungskosten pro Jahr		-	15.840,17 €
Reinertrag aus wohnwirtschaftlicher Nutzung pro Jahr			78.070,83 €

Berechnung des Ertragswertes aus dem Reinertrag			
anteiliger verzinslicher Bodenwert	252.000,00 €		
Liegenschaftszinssatz	4,00 %		
Gesamt-Reinertrag			78.070,83 €
(Wohnen: 78.070,83)			
Anteil des verzinslichen Bodenwertes am Reinertrag		-	10.080,00 €
252.000,00 € x 4,00 % = 10.080,00 €			
Gebäudeertrag		=	67.990,83 €
Vervielfältiger laut ImmoWertV bei 5 Jahren Restnutzung und 4,00 % Liegenschaftszinssatz		x	4,4518
(Gebäudeertragswert = Gebäudeertrag x Vervielfältiger)		=	302.683,10 €
vorläufiger Ertragswert Hauptgebäude			302.683,10 €

Ertragswertberechnung Zusammenfassung

Ertragswert Hauptgebäude	+	302.683,10 €
Bodenwert	+	252.000,00 €
Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln	-	655.000,00 €
Ertragswert aller Gebäude einschl. Bodenwert	=	-100.316,90 €

Zusammenfassung und Verkehrswert / Marktwert

Es ergaben sich folgende Werte:

Ertragswert:	(-107,29 € pro m ² Nutzfläche)	-100.316,90 €
--------------	---	---------------

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Ulm, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert/Marktwert des Wertermittlungsobjekts „Grundstück Schillerstr. 54 und 55, 89077 Ulm“ zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2020 sachverständig geschätzt auf

300.000,00 €

5. Schlussbemerkungen

Aufgestellt: Fellbach, den 27.08.2020

Das Gutachten umfasst 73 Seiten und 39 Fotos mit Anlagen.

Das Original des Gutachtens verbleibt beim Unterzeichnenden des Gutachtens, die Kopie erhält der Auftraggeber des Gutachtens. Das Gutachten darf ohne Zustimmung des Verfassers nicht auf andere Objekte übertragen oder für andere Fälle verwendet werden (Copyright).



- der Sachverständige -
Dr. -Ing. Andreas Gensmantel, M. Eng.

Dr. Ing. Andreas Gensmantel, M. Eng.
Sachverständiger für
„Wertermittlung Grund und Bau“
Fachliste 29 Ing.- Kammer B. W.

Fellbacherstr. 31 70736 Fellbach

E-Mail: Info@gensmantel.de

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
zum Zweck der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
über das Grundstück Schillerstr. 54 und 55, 89077 Ulm

Verkehrswert zum Stichtag 28.08.2020

300.000,00 €

Übersicht

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bewertungsobjekt:	Grundstück Schillerstr. 54 1, 89077 Ulm
Grundstücksfläche (gesamt):	1.200,00 m ²
Wohnfläche (gesamt):	935,00 m ²
Wertermittlungstichtag:	28.08.2020
Wert der Grundstücksfläche/Bauland je m ² (vgl. auch die Grundstückspreisermittlung im Anhang):	210,00 €/m ²
Bodenwert gesamt:	252.000,00 €
Ertragswert:	-100.316,90 €
Wert der Wohnfläche je m ² :	320,86 €/m ²
marktüblich erzielbare Jahresnettokaltmiete (gesamt):	93.911,00 € (8,37 €/m ² je Monat)
hieraus Jahresnettokaltmiete Wohnen:	93.911,00 € (8,37 €/m ² je Monat)
Verkehrswert / Marktwert:	300.000,00 €

Vorbemerkungen

Vorbemerkungen	
Aktenzeichen des Gutachtens:	RMH/Remshalden/Mozartweg 8
Objektart:	Grundstück
Lage:	Schillerstr. 54 1 in 89077 Ulm
Grundbuch- u. Katasterangaben:	Ulm, Blatt 1000, Flurstück 1300
Gutachtenerstellung zum Zweck:	der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
Wertermittlungsstichtag:	28.08.2020
Auftragsdatum:	21.07.2020
Ausfertigungsdatum:	28.08.2020
Tag der Ortsbesichtigung:	11.08.2020
Besonderheiten:	Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht bekannt. Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bauschäden und Mängel (schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit, Schall-, Wärmeschutz usw.) werden nur berücksichtigt, soweit sie sichtbar sind oder der Eigentümer bzw. dessen Vertreter hierüber Angaben gemacht hat. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen.

Beschreibung des Bewertungsobjekts

Lage

Überörtliche Lage	
Bundesland:	Baden-Württemberg
Ort:	Ulm
Landeshauptstadt:	Stuttgart
Innerörtliche Lage	
innerörtliche Lage:	Stadt Mischgebiet
vorhandene Infrastruktur:	Anbindung an den Fernverkehr Straße Versorgungseinrichtungen täglichen Bedarfs medizinische Versorgung Kindergarten Schulen
öffentlicher Nahverkehr:	Bus S-Bahn Bahn
allgemeine innerörtliche Verkehrslage:	mittel
Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage:	mittel
Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld:	Mehrfamilienhäuser Bürogebäude Geschäfte
Alter der Bebauung im näheren Umfeld:	ältere Bebauung
überwiegende Bauhöhe:	überw. mehrgeschossig

Immissionen:	starke Stößenverkehr
Topographische Grundstückslage:	eben
Straßenzugang, Zuweg:	direkt

Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der Verkehrswert / Marktpreis. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der einem realistischen Verkaufspreis nahe kommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. In den meisten Fällen sind dies das Vergleichswert- das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Können gem. § 8 Abs. 1 der ImmoWertV mehrere Verfahren angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den Umständen des Einzelfalles zu wählen und zu begründen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z.B. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragen:

- 1: Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzuvollziehen?
- 2: Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

Vergleichswertverfahren

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise (zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart) für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) durchgeführt werden. Die Vergleichsobjekte müssen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen. Liegen für das zu bewertende Objekt geeignete Kaufpreise sowie Vergleichsfaktoren vor, wird das Vergleichswertverfahren zur Ergebnisunterstützung durchgeführt. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren (§§ 17–20 ImmoWertV) werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) und weniger zur Eigennutzung dienen. Dies trifft zu, wenn das zu bewertende Grundstück als Renditeobjekt angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (z.B. Mieten, Restnutzungsdauer und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren (§§ 21–23 ImmoWertV) werden solche Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditenunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen.

Das Sachwertverfahren wird zur Ergebnisunterstützung auch bei Renditeobjekten angewendet, sofern

- für das zu bewertende Grundstück die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen
- ein weiteres Verfahren grundsätzlich der Ergebnisunterstützung dient

- ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen.

Eine Sachwertermittlung (d.h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn nur bei guter Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag / Rendite gesichert.

Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte und auch statistische Auswertungen von Zeitungsannoncen und Maklerangeboten), die allen Marktteilnehmern bekannt geworden sind. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen §15 der ImmoWertV zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen keine geeigneten Vergleichspreise, jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese an Stelle oder ergänzend zur Bodenwertermittlung (im Vergleichsverfahren § 15 Abs. 1 Satz 3 und 4 ImmoWertV) herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- der örtlichen Verhältnisse,
- der Lage,
- und des Entwicklungszustandes gegliedert

sind, sowie

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation,
- des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte (auch lagetypische Bodenrichtwerte genannt) gelten für eine in der Karte (in der Regel grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen (etwa Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) oder Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Grundstücks- und Katasterangaben

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Ulm	Die Grundstücksgröße wurde selbst überschlägig errechnet				1.200,00 m ²
Summe aller Flurgrundstücke:					1.200,00 m²

Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt **210,00 € / m² zum Stichtag 28.08.2020** und ist im Verhältnis zum Bewertungsgrundstück wie folgt definiert.

Definition	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	28.08.2020	28.08.2020
Bodenrichtwert:	210,00 € / m ²	

Anpassung des Bodenrichtwerts	
Bodenwert je m ² zum Stichtag 28.08.2020	210,00 €
Koeffizient für das Bewertungsgrundstück bei rund 1.200,00 m ²	0,00
Bodenwert je m²	= 210,00 €

Wert des verzinslichen Grundstücksteils	
für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße	1.200,00 m ²
angemessener Bodenpreis pro m ²	x 210,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	= 252.000,00 €

Zusammenfassung Bodenwert

Zusammenfassung	
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	252.000,00 €
Wertminderung / Grundstücksbelastungen	– 0,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	= 252.000,00 €
Wert der sonstigen Grundstücksteile	+ 0,00 €
Bodenwert (gesamt)	252.000,00 €

Das Grundstück ist bebaut mit 2 Häusern und Garagen, deren technische Lebensdauer abgelaufen sind. Eine Sanierung und der Erhalt der Gebäude wäre höchst unwirtschaftlich. Die Gebäude sollen deshalb abgebrochen werden. Die Abbruchkosten belaufen sich bei Ca. 1380 m³ umbauten Raum auf ca. 40.000,00 €. Dieser Betrag wird vom Grundstückswert abgezogen.

Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)

Als Restnutzungsdauer ist in erster Linie die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungsstichtag angesetzt. Sie ergibt sich aus dem Gebäudezustand, dem Grundrisschnitt und der damit zusammenhängenden künftigen Nutzbarkeit und Vermietbarkeit. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objekts, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer (und ggf. fiktives Baujahr), insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der Sachwertrichtlinie 2012, Anlage 4 angewendet. Zur Ermittlung der hieraus resultierenden Restnutzungsdauer werden die Maßnahmen zuerst in ein Punkteraster eingeordnet, aus dem sich die Modernisierungspunkte ergeben.

Hauptgebäude

Gebäudedaten	
Gebäudeart nach NHK 2010	Mehrfamilienhaus
tatsächliches Baujahr	1905
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	60 bis 80 Jahre

Gesamtnutzungsdauer lt. NHK 2010: 60 bis 80 Jahre

Baugruppe	Anteil	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Qualitätspunkte
Außenwände	23 %	100 %					0
Dach	15 %		100 %				4
Fenster und Außentüren	11 %		100 %				3
Innenwände und -türen	11 %	100 %					0
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %		100 %				3
Fußböden	5 %		100 %				1
Sanitäreinrichtungen	9 %	100 %					0
Heizung	9 %		100 %				2
Sonstige technische Ausstattung	6 %	50 %	50 %				1
Qualitätspunkte gesamt							14
Gesamtnutzungsdauer berechnet							
(GND minimal + (GND maximal - GND minimal) x Qualitätspunkte / 100))							
60 + (80-60) X 14/ 100 = 63							63

Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen und Berechnung der modifizierte Restnutzungsdauer Hauptgebäude

Modernisierungsmaßnahmen	--- Modernisierungsgrad ---				Punkte max.	Punkte vergeben
	nicht	wenig	mittel	voll		
▶ Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	•				(4)	
▶ Modernisierung der Fenster und Außentüren	•				(2)	
▶ Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	•				(2)	
▶ Modernisierung der Heizungsanlage	•				(2)	
▶ Wärmedämmung der Außenwände	•				(4)	
▶ Modernisierung von Bädern	•				(2)	
▶ Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	•				(2)	
▶ wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	•				(2)	
Summe					(20)	0,00

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 63 Jahren, Gebäudealter 115

Jahre und 0,00 Bewertungspunkten:

----- Modernisierungsgrad (Auszug GND = 60 Jahre) -----

Gebäudealter	Jahre RND <= 1 Pkt.	Jahre RND 4 Punkte	Jahre RND 8 Punkte	Jahre RND 13 Punkte	Jahre RND >= 18 Pkte.	resultierende RND (*)
60	11	18	27	36	46	0
65	10	17	26	36	46	0
RND nach Tabelle bei einer GND von 60 Jahren und Gebäudealter 115 Jahre:						0

----- Modernisierungsgrad (Auszug GND = 65 Jahre) -----

Gebäudealter	Jahre RND <= 1 Pkt.	Jahre RND 4 Punkte	Jahre RND 8 Punkte	Jahre RND 13 Punkte	Jahre RND >= 18 Pkte.	resultierende RND (*)
60	11	18	27	36	46	0
65	10	17	26	36	46	0
RND nach Tabelle bei einer GND von 65 Jahren und Gebäudealter 115 Jahre:						0

Hieraus errechnete modifizierte Restnutzungsdauer:	9
--	----------

(*) Die Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer erfolgt durch Interpolation im markierten Bereich der Tabelle unter Berücksichtigung der vergebenen Modernisierungspunkte und dem Gebäudealter von >63 Jahre.

Restnutzungsdauer	
modifizierte Restnutzungsdauer nach Sachwertrichtlinie	9 Jahre
Zuschlag wegen weiterer umfassender Sanierungen und Modernisierungen	+ 0 Jahre
Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Sachwertrichtlinie	5 Jahre

Ermittlung des fiktiven Baujahrs	
Ausgehend von den vergebenen Modernisierungspunkten ergibt sich in Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der modifizierten Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag für das Gebäude ein "fiktives" Baujahr.	
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	63 Jahre
abzüglich modifizierte Restnutzungsdauer	- 5 Jahre
Gebäudealter (fiktiv)	= 58 Jahre
Jahr des Wertermittlungsstichtages	2020
abzüglich Gebäudealter (fiktiv)	- 58 Jahre
fiktives Baujahr Hauptgebäude	1962

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden, Mängel und Instandsetzungsmaßnahmen

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel bereits von Anfang an anhaften, z .B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage derjenigen Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden wären. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann in der Regel die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei, also augenscheinlich untersucht wird und
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu wäre die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Aufwendungen zur Mängelbeseitigung werden, soweit vorhanden, anhand von Erfahrungswerten des Sachverständigen auf dem örtlichen Baumarkt pauschal, überschlägig geschätzt oder anhand der Wertigkeit einzelner Bauteile und deren Beschädigungsgrad im Vonthundertsatz am Gesamtgebäude ermittelt.

Hauptgebäude: Ermittlung und Aufzählung der Bauschäden

Bauschäden	Wert / €
Dachaufbau wegen bauphysikalische Fehlkonstruktion und Undichtigkeiten erneuern mit Wärmedämmung 650 m ² x 250 €	162.500,00 €
Oberste Geschossdecke Schwammsanierung und Decke Dämmen gemäß ENEC	30.000,00 €
Dachgeschoss Wasserschäden beseitigen	15.000,00 €
Dachgeschoss, asbesthaltige Rohre ersetzen	5.000,00 €
Balkone wegen möglicher Absturzgefahr komplett instandsetzen inkl. Gerüststellung 8 Stck á 10000 €	80.000,00 €
Fassade reinigen ca. 1100 m ² á m ² 15 €	16.500,00 €
Untergeschoss Wasserschäden beseitigen, Bauwerksabdichtung erdberührte Wände, inkl. Außenanlagen wieder herstellen, ca. 300 m ² Wandflächen á m ² 500,00 €	150.000,00 €
Untergeschoss Schimmelpilzbefall und Putz erneuern	10.000,00 €
Untergeschoss - Brandschutzmaßnahmen, Leitungsschottungen, Brandschutztür und F90 Raum herstellen	15.000,00 €
Treppenraum - Entrauchung installieren, F60 Brandschutzabtrennung zum Dachraum und UG,	20.000,00 €
T30 Brandschutztür zum UG und in den Dachraum	3.000,00 €
Treppenraum Treppenunterseiten auf F60 ertüchtigen	15.000,00 €
Treppenraum, Putz und Anstrichschäden beseitigen	20.000,00 €
Verschmutzte Zimmer reinigen, beschädigte Boden- und Wandbeläge erneuern	90.000,00 €
Balkone - Entwässerungsrohre an Kanalisation anschließen	20.000,00 €
Traubretter sanieren	3.000,00 €
Summe der Bauschäden	655.000,00 €

Wohn / Nutzflächenberechnung

Die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Bauzeichnungen und Unterlagen entnommen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen. Die Flächenermittlung orientiert sich an den von der Rechtsprechung, insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnflächen. Die Berechnung kann demzufolge teilweise geringfügig von den Vorschriften (DIN 277, II BV, WoFIV) abweichen; sie ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnfläche Hauptgebäude

Bezeichnung	Abmessungen	Fläche (m ²)
Wohnung 1		935,00
Summe aller Flächen		935,00

Ertragswertermittlung

Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung (§§ 17 – 20 ImmoWertV)

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Wert des Grundstückes ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung und Unterhaltung des Grundstückes aufwenden muss. Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Aus diesem Grund wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch die Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als dauerhaft und unvergänglich. Dagegen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen begrenzt.

Aus diesem Grund wird der Bodenwert getrennt vom Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren (§§ 10 - 12 ImmoWertV) ermittelt, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt (ewige Rentenrate des Bodenwerts).

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz aus dem Reinertrag des Grundstückes abzüglich des Reinertrags von Grund und Boden.

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (Zeitrentenbarwertberechnung) des Reinertrags der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der sodann vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

Gegebenenfalls bestehende Grundstücksbesonderheiten (z.B. wertbeeinflussende Umstände), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, werden bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß berücksichtigt.

Ertragswertberechnung: Hauptgebäude

Ertrag aus der wohnwirtschaftlichen Nutzung		
Wohnfläche insgesamt	935,00 m ²	
Rohertrag pro Jahr lt. Einzelaufstellung (entspricht einer durchschnittlichen marktüblichen Nettokaltmiete von monatlich 8,37 € je m ² , vgl. auch den Mietspiegel im Anhang)		= 93.911,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten pro Jahr		- 15.840,17 €
Reinertrag aus wohnwirtschaftlicher Nutzung pro Jahr		78.070,83 €

Berechnung des Ertragswertes aus dem Reinertrag		
anteiliger verzinslicher Bodenwert	252.000,00 €	
Liegenschaftszinssatz	4,00 %	
Gesamt-Reinertrag (Wohnen: 78.070,83)		78.070,83 €
Anteil des verzinslichen Bodenwertes am Reinertrag $252.000,00 \text{ €} \times 4,00 \% = 10.080,00 \text{ €}$		- 10.080,00 €
Gebäudeertrag		= 67.990,83 €
Vervielfältiger laut ImmoWertV bei 5 Jahren Restnutzung und 4,00 % Liegenschaftszinssatz (Gebäudeertragswert = Gebäudeertrag x Vervielfältiger)		x 4,4518
		= 302.683,10 €
vorläufiger Ertragswert Hauptgebäude		302.683,10 €

Ertragswertberechnung Zusammenfassung

Ertragswert Hauptgebäude	+	302.683,10 €
Bodenwert	+	252.000,00 €
Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln	-	655.000,00 €
Ertragswert aller Gebäude einschl. Bodenwert	=	-100.316,90 €

Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohrertrag / Mieten

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Rohrertrag auszugehen. Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Objekt (§ 18 Abs.2 ImmoWertV). Die Basis für den Rohrertrag ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Mietnebenkosten. Bei der Bewertung sind nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen Erträge zugrunde zu legen. Diese werden abgeleitet auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Grundstücken aus der Mietpreissammlung, Erkundigungen, Analysen des Sachverständigen sowie aus dem Mietspiegel der Gemeinde als mittelfristigem Durchschnittswert. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohrertrag vorwiegend aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewertung der Mietsituation: Hauptgebäude

Tatsächliche Nettokaltmiete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen	tatsächliche Nettokaltmiete		
		pro m ²	monatlich	jährlich
Wohnen				
Wohnung 1	935,00 m ²	7,00 €	6.545,00 €	78.540,00 €
Summe Wohnen			6.545,00 €	78.540,00 €
Summe			6.545,00 €	78.540,00 €

Langfristig erzielbare, marktübliche Miete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen	marktübliche Nettokaltmiete		
		pro m ²	monatlich	jährlich
Wohnen				
Wohnung 1	935,00 m ²	8,37 €	7.825,95 €	93.911,40 €
Summe / Rohrertrag Wohnen			7.825,95 €	93.911,40 €
Summe / Rohrertrag			7.825,95 €	93.911,40 €

Entsprechend der vorangestellten Ausführungen ergeben sich für die weitere Berechnung folgende durchschnittliche Mieten für das Gebäude:

Wohnflächen	8,37 € je m ²
-------------	--------------------------

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter regelmäßig und nachhaltig zu tragenden Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) werden auf der Basis von Marktanalysen sowie der in der Anlage aufgeführten Bewertungsliteratur vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung wird durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des Grundstücksreinertrags berücksichtigt. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskostenanteile in Abzug gebracht, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Bewirtschaftungskosten: Hauptgebäude

Für den Wohnanteil wurden folgende Kosten in Ansatz gebracht:	
• Verwaltungskosten	900,00 € / p.a.
• Instandhaltungskosten Wohnfläche	13,97 € / m ² Wohnfläche p.a.
• Mietausfallwagnis 2,00 % des Jahresrohertrags	1.878,22 €
Gesamt	15.840,17 €

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt ohne Berücksichtigung einer Wertsteigerung marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträgen von Grundstücken, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung vergleichbar sind, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet (vgl. §§ 17 - 20 ImmoWertV). Er ist mit üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen und dient hauptsächlich als wesentlicher Rechen-Parameter in der Grundstückswertermittlung um im Ertragswertverfahren marktkonforme Verkehrswerte zu ermitteln.

Liegenschaftszinssatz: Hauptgebäude

Gebäudeart / Quelle	Spanne Liegenschaftszinssatz
Mehrfamilienhäuser (GuG Kalender 2002: Mehrfamilienhäuser, bundesweit, Stichtag: 01.01.2002)	4,00 bis 5,50 %
Liegenschaftszinssatz nach Auswertung	4,00 %

Verkehrswert

Zusammenfassung und Verkehrswert / Marktwert

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert gemäß § 8 der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Es ergaben sich folgende Werte:

Ertragswert:	(-107,29 € pro m ² Nutzfläche)	-100.316,90 €
--------------	---	---------------

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Ulm, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert/Marktwert des Wertermittlungsobjekts „Grundstück Schillerstr. 54 und 55, 89077 Ulm“ zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2020 sachverständig geschätzt auf

300.000,00 €

Dieser Verkehrswert/Marktwert wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt.

Vorstehendes Gutachten wurde vom Sachverständigen aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens hat der Unterzeichner kein persönliches Interesse.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweizzeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Fellbach, den 28.08.2020



Dr. Ing. Andreas Gensmantel, M. Eng.

Sachverständiger für „Wertermittlung Grund und Bau“

Fachliste 29 Ing.- Kammer B. W.

Verzeichnis der Anlagen

Literaturverzeichnis

- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeigerverlag, Köln, 1998Market-Value, Software Version 6.0 Net, Fachbuch und Kompendium

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)BGB: Bürgerliches Gesetzbuch, in der zuletzt veröffentlichten Fassung vom 21. Juni 2002BauNVO: Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993WertV: Wertermittlungsverordnung vom 11. Juni 1991, zuletzt geändert am 18. August 1997WertR: Wertermittlungsrichtlinien 2006 – (WertR 2006) vom 1. März 2006 veröffentlicht im Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10. Juni 2006 (Berichtigung vom 1. Juli 2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)

Werteinschätzung Grundstückspreise

Der durchschnittliche Preis (Bau) pro m² in Ulm beträgt: 188,07 €

Somit kann ein Baugrundstück in Ulm mit 1200 m² 225.682,82 € kosten.

Errechnet aus 16 Angeboten aus 1 Quellen in einem Umkreis von bis zu 20 Kilometer

Statistische Werte

Bauland: Günstigstes Ergebnis: 102,00 € pro m², teuerstes Ergebnis: 342,78 € pro m², Median: 155,14 € pro m²

Kleinste Fläche: 440 m², größte Fläche: 5550 m², Median: 1293 m²

Angaben zur Erschließung des Grunds

Das Grundstück ist erschlossen, als Käufer fallen in diesem Punkt keine weiteren Kosten an

Kosten beim Kauf/Verkauf eines Grundstücks

Neben eventuellen Erschließungskosten fallen in jedemfall Notargebühren an. Diese werden nach einer Gebührentabelle

berechnet. In der Regel sind dies zwischen 1 und 2 Prozent des Kaufpreises, diese zahlt der Käufer zu großen Teilen.

Sollte ein Makler in den Verkauf involviert sein, kann dieser Gebühren von ca. 7% auf den Preis aufschlagen.

Datum des Werteabrufs: 28.08.2020

Bitte beachten Sie, dass dies eine Werteinschätzung aus Angeboten im Immobilienmarkt ist und kein Wertgutachten. Für dieses wenden Sie sich bitte an einen Immobiliengutachter in Ihrer Nähe

Errechnet aus folgenden Werten

- Inserat 0 - Quelle 1 102,00 € pro m² 750 m²
- Inserat 1 - Quelle 1 116,43 € pro m² 1503 m²
- Inserat 2 - Quelle 1 120,72 € pro m² 5550 m²
- Inserat 3 - Quelle 1 122,66 € pro m² 587 m²
- Inserat 4 - Quelle 1 128,87 € pro m² 1164 m²
- Inserat 5 - Quelle 1 148,73 € pro m² 706 m²
- Inserat 6 - Quelle 1 150,10 € pro m² 1557 m²
- Inserat 7 - Quelle 1 151,40 € pro m² 535 m²
- Inserat 8 - Quelle 1 155,14 € pro m² 535 m²
- Inserat 9 - Quelle 1 189,85 € pro m² 2681 m²
- Inserat 10 - Quelle 1 200,00 € pro m² 450 m²
- Inserat 11 - Quelle 1 200,00 € pro m² 500 m²
- Inserat 12 - Quelle 1 244,29 € pro m² 569 m²
- Inserat 13 - Quelle 1 297,50 € pro m² 2000 m²
- Inserat 14 - Quelle 1 338,64 € pro m² 440 m²
- Inserat 15 - Quelle 1 342,78 € pro m² 1164 m²

Es wird keinerlei Gewähr vom Autor für Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der Informationen, die er bereitgestellt hat, übernommen.