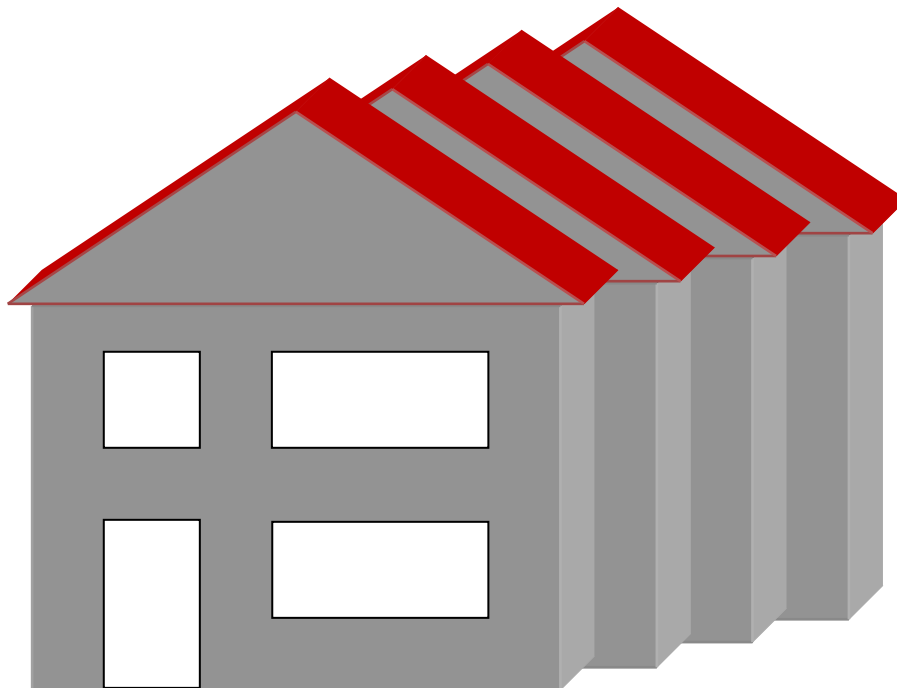




## hsp immowert® **Ermittlung**

Steuerliche Wertermittlung über den  
**Grundbesitzwert** gemäß  
§§ 189-191 Bewertungsgesetz des Objekts

Bahnhofstr. 900, 98765 Westersund  
„Einfamilienreihenhaus“



Objektfoto

Grundbesitzwert: **247.875,00 €**

Stichtag: 01. März 2010



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Allgemeiner Teil	3
1. Auftragsdaten	3
2. Objektdaten	4
3. Lagebeschreibung	4
4. Objektbeschreibung	5
4.1 Grundstück	5
4.2 Gebäude	5
4.3 Standardeinordnung der Ausstattungsmerkmale	5
B. Wahl und Begründung des Wertermittlungsverfahrens	6
C. Bodenwertermittlung	6
D. Sachwertermittlung	8
E. Zusammenstellung der Ergebnisse	10
F. Abschließende Erklärung	11
G. Anlagenverzeichnis	11
Anlagen 1 - 7	

**Holz, Schäfer & Partner**  
freie Sachverständige für Immobilienbewertung  
Hardter Str. 54 – 72649 Wolfschlugen

Telefon: 07022 217 448  
Telefax: 07022 217 449  
e-Mail: [hsp-immowert@t-online.de](mailto:hsp-immowert@t-online.de)  
Internet: [www.hsp-immowert.de](http://www.hsp-immowert.de)



## A. Allgemeiner Teil

### 1. Auftragsdaten

Aktenzeichen

Steuergutachten

#### **Grund der Gutachtenerstellung:**

Ermittlung des Grundbesitzwertes nach Bewertungsgesetz als Bemessungsgrundlage für die Schenkungssteuer

Ortstermin:

01. März 2010

anwesend beim Ortstermin

Herr X

Herr Oliver Holz

Wertermittlungstichtag:

01. März 2010

Auftraggeber:

Herr X

Bahnhofstr. 900

98765 Westersund

#### **Dokumente und Informationen, die im Rahmen der Wertermittlung zur Verfügung standen:**

- genehmigtes Baugesuch vom 01.03.1977
- Grundbuchauszug vom 01.03.2010
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 01.03.2010
- Bebauungsplan „Schafweide III“
- Bodenrichtwertauskunft Herr V. Stadt Westersund

#### **Wesentliche Literatur:**

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken 5. Auflage 2007 (Kleiber/Simon)(Abkürzung: VvG07)
- Bewertungsgesetz (BewG) unter Berücksichtigung des Erbschaftssteuerreformgesetz vom 24.12.2008
- Richtig schenken und vererben (Fromm/Vogt, 6. Auflage)
- Die steuerliche Bewertung des Grundvermögens nach dem Erbschaftssteuerreformgesetz (aus Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) Heft 2.2009)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg  
Erlass (koordinierter Ländererlass) vom 05.05.2009 Umsetzung des Gesetzes zur Reform des Erbschaftsteuer und Bewertungsrechts; Bewertung des Grundvermögens nach dem Sechsten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes, kurz: Ländererlass



## 2. Objektdaten

Objektart:	Einfamilienreihenendhaus (REH)
Grundstücksadresse:	Bahnhofstr. 900 98765 Westersund
<b>Grundbuch von Westersund</b>	Heft Nr. 1010
Bestandsverzeichnis	Nr. 1
Karte	10
Flurstück	1100/2
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche
zuzüglich 1/5 Miteigentumsanteil am Flurstück Nr. 1100/3 Verkehrsfläche	Größe: 77 m <sup>2</sup>
Gemarkung	Westersund
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup>
Eigentümer	Herrn X
Erbbaurecht	nein
Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs	nein
Denkmalschutz	nein
Altlasten	nicht recherchiert
Baulastenverzeichnis	keine Eintragungen
Bebauungsplan	„Schafweide III“
Zulässigkeit von Bauvorhaben	gem. Bebauungsplan
Zulässige GFZ	0,8
Bebauung	Reihenendhaus
Maß der baulichen Nutzung	0,5 (GFZ)
Maß der zulässigen baulichen Nutzung	0,8 (GFZ)
Erschließung	voll erschlossen
abgabenrechtlicher Zustand	es wird unterstellt, dass alle Abgaben bezahlt sind
Energieausweis	- nicht recherchiert

## 3. Lagebeschreibung

### 1. Westersund

- Beschreibung des Ortes hinsichtlich der Infrastruktur und Lage

### 2. Lage der Immobilie im Ort

- Beschreibung der Lage zur Wohnlagenklassifizierung



#### 4. Objektbeschreibung

##### 1. Grundstück

- ebenes, trapezförmiges Grundstück mit einer kleinen, angrenzenden rechteckigen Grünfläche zwischen den Garagen und dem Nachbarhaus
- im Westen begrenzt durch die Burgstraße, im Norden durch den Stadtgarten Westersund sowie der Verkehrsfläche Flurstück Nr. 1100/2, im Süden durch einen Fußweg und im Osten an das angrenzende Grundstück mit Haus Nr. 902.

##### 2. Gebäude

- Gut gepflegtes Gebäude mit ordentlicher Innenausstattung (siehe Standardeinordnung)
- Dachgeschoss ausgebaut, zählt aber nach den Vorgaben der Landesbauordnung nicht zur Geschossfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung.

#### 3. Standardeinordnung der Ausstattungsmerkmale

##### Ermittlung des Ausstattungsstandards gemäß Anlage 24 BewG

Bauteil	einfach	mittel	gehoben
Fassade	Mauerwerk mit Putz		
Fenster	teilweise einfache Holzfenster	hochwertige Aluminiumfenster, Isolierverglasung	
Dach		Tonziegel	
Sanitärinstallation		1 Bad mit WC, separates Gäste-WC, Installation unter Putz	
Innenwandbekleidung der Nassräume			Fliesen raumhoch
Bodenbeläge			Parkett, Fliesen (Nassräume)
Innentüren		Holztürblätter	
Heizung		Gas-Zentralheizung	
Elektroinstallation		mehrere Steckdosen pro Raum, mehrere Lichtauslässe, Installation unter Putz	



**Bestimmung der Regelherstellkosten ausgehend vom Ausstattungsstandard gem. Abschnitt 28, Hinweis 28 des Ländererlasses vom 05.05.2009**

Bauteile – einfach -	1,5 x	710,00 €		1.065,00 €
Bauteile – mittel -	5,5 x	770,00 €		4.235,00 €
Bauteile – gehoben -	2,0 x	900,00 €		1.800,00 €
Summe Bauteile	9,0		/9	
<b>ermittelte RHK 2007</b>	<b>pro m² BGF</b>			<b>788,89 €</b>

## B. Wahl und Begründung des Wertermittlungsverfahrens

Die Bewertung dient zur Festsetzung der Schenkungssteuer und erfolgt daher gemäß den Vorgaben des Bewertungsgesetzes. Nach § 182 des BewG sind Einfamilienhäuser nach dem Vergleichswertverfahren zu bewerten, sofern geeignete Vergleichswerte vorliegen. Das ist in diesem Fall nicht gegeben, denn zum einen entspricht das Objekt nicht einem typischen Reihenhaus, zum anderen stellt der Gutachterausschuss in Westersund keine Vergleichswerte zur Verfügung. Daher erfolgt die Bewertung gemäß § 182 (4) Nr. 1 mittels des Sachwertverfahrens.

## C. Bodenwertermittlung

### Gesetzliche Grundlage (BewG):

#### § 179 Bewertung der unbebauten Grundstücke

1 Der Wert unbebauter Grundstücke bestimmt sich regelmäßig nach ihrer Fläche und den Bodenrichtwerten (§ 196 des Baugesetzbuchs). 2 Die Bodenrichtwerte sind von den Gutachterausschüssen nach dem Baugesetzbuch zu ermitteln und den Finanzämtern mitzuteilen. 3 Bei der Wertermittlung ist stets der Bodenrichtwert anzusetzen, der vom Gutachterausschuss zuletzt zu ermitteln war. 4 Lässt sich von den Gutachterausschüssen kein Bodenrichtwert nach § 196 des Baugesetzbuchs ermitteln, ist der Bodenwert aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten.

#### Siehe hierzu auch die:

Anmerkungen des Finanzministerium Baden-Württemberg , 3 - S-3715 / 9  
Erlass (koordinierter Ländererlass) vom 05.05.2009

**Umsetzung des Gesetzes zur Reform der Erbschaftsteuer und Bewertungsrechts;  
Bewertung des Grundvermögens nach dem Sechsten Abschnitt des Zweiten Teils des  
Bewertungsgesetzes,**

die auszugsweise in der Anlage 3 dieses Gutachtens als Nachweis und zur Information abgedruckt sind.



### Daten zur Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert	440,00 €	31.12.2008 (gem. Gutachterausschuss)
GFZ zulässig	0,8	gem. Bebauungsplan
GFZ vorhanden	0,5	

Geschossfläche der Vollgeschosse: 150,00 m<sup>2</sup>  
 dividiert durch die Grundstücksfläche: 300 m<sup>2</sup> ergibt die tatsächliche Ausnutzung des Grundstücks. Das Dachgeschoss zählt nicht als Vollgeschoss, da bei diesem Geschoss eine Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses vorhanden ist. (LBO § 2 (6))

**Umrechnungsfaktoren** gem. Anlage 11 der WERTR

**Bebauungsplan** „Schafweide III“  
 Wesentliche Vorgaben:  
 Vollgeschosse: 2  
 Grundflächenzahl: 0,4  
 Geschossflächenzahl: 0,8

	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktoren	Erläuterungen
<b>Bodenrichtwert</b>			<b>440,00 €</b>	
zeitliche Anpassung	31.12.2008	03.03.2010	<b>x 1,00</b>	(1)
Anpassung wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen:				
<b>Lage</b>			<b>x 1,00</b>	
- Verkehrslage	1,0	1,0		(2)
- Nachbarschaft	1,0	1,0		
- Wohnlage	1,0	1,0		
- Umwelteinflüsse	1,0	1,0		
<b>Umrechnung</b>	1,0	0,8	<b>x 0,80</b>	
Umrechnung gem. Anlage 11 WERTR 02				(3)
<b>Modifizierter Bodenrichtwert – gerundet -</b>			<b>352,00 €</b>	
<b>Bodenwertermittlung Grundstück „Bahnhofstr. 900“</b>				
Gebäude- und Freifläche		300 m <sup>2</sup> x	352,00 €	105.600,00 €
Verkehrsfläche, 1/5 Miteigentumsanteil <sup>(4)</sup>		77 m <sup>2</sup> x	0,00 €	0,00 €
<b>GESAMT</b>				<b>105.600,00 €</b>



## Hinweise/Erläuterungen zu

- (1) Eine zeitliche Anpassung erfolgt nach § 179 BewG nicht.
- (2) Gem. des koordinierten Ländererlasses erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund dieser Kriterien nicht. (siehe auszugsweise Abdruck des Erlasses unter „Quellenangaben“).
- (3) Aufgrund der geringeren baulichen Ausnutzung des Grundstücks erfolgt eine Anpassung gem. WERTR 02.
- (4) Der Verkehrsfläche (Flurstück Nr. 1100/3) wird kein Wert bei bemessen, da dieser Weg für das Erreichen des Hauses Nr. 900 nicht erforderlich ist. Er dient in erster Linie als Zugang für die dahinter liegenden Reihenhäuser. Dieser Miteigentumsanteil kann im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht veräußert werden. Er stellt eher eine Belastung da, denn im Sanierungsfalle müssten sich die Eigentümer von Haus Nr. 900 zu einem Fünftel an den Kosten beteiligen, ohne einen wirklichen Nutzen davon zu haben.

Hinweis: Es wurden nur die Kriterien bewertet, die gemäß Bewertungsgesetz und Ländererlass maßgebend sind.

## D. Sachwertermittlung

### Ländererlass u § 182 BewG Abschnitt 11:

(4) <sup>1</sup> Das **Sachwertverfahren** ist für die Bewertung der sonstigen bebauten Grundstücke heranzuziehen. <sup>2</sup> Darüber hinaus ist das Sachwertverfahren das Auffangverfahren für das Wohneigentum, das Teileigentum und für Ein- und Zweifamilienhäuser, wenn das Vergleichsverfahren **mangels Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren** nicht anwendbar ist;

*Anmerkung: Dieser Sachverhalt ist hier gegeben. Es liegen keine geeigneten Vergleichspreise vor, da sich das Reihenhaus von der Art der anderen, angrenzenden Häuser unterscheidet und der Gutachterausschuss in Westersund keine Vergleichspreise vorhält.*

### Gesetzliche Grundlage (BewG):

#### § 189 Bewertung im Sachwertverfahren

- (1) <sup>1</sup> Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der Gebäude (Gebäudesachwert) getrennt vom Bodenwert nach § 190 zu ermitteln. <sup>2</sup> Sonstige bauliche Anlagen, insbesondere Außenanlagen, und der Wert der sonstigen Anlagen sind regelmäßig mit dem Gebäudewert und dem Bodenwert abgegolten.
- (2) Der Bodenwert ist der Wert des unbebauten Grundstücks nach **§ 179**.
- (3) <sup>1</sup> Der Bodenwert und der Gebäudesachwert (§ 190) ergeben den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. <sup>2</sup> Dieser ist zur Anpassung an den gemeinen Wert mit einer Wertzahl nach § 191 zu multiplizieren.

Grundlage für die Wertermittlung des Gebäudes im Rahmen des Sachwertverfahrens ist die Bruttogrundfläche. Sie wurde gemäß den Vorgaben der Anlage 24 „I. Begriff der Brutto-Grundfläche“ ermittelt.





## 1. Daten für die Sachwertermittlung

### Berechnungsdaten

Bezugseinheit	Bruttogrundfläche (Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks)	
Berechnungsgrundlage	Regelherstellkosten 2007 (RHK 2007) gem. Anlage 24 BewG	
Typ (gem. RHK 2007)	Einfamilienhaus mit Keller, Dachgeschoss ausgebaut	
Ausstattung	mittel	
Baujahr	1976	(1)
Angenommenes Baujahr	1976	(1)
RHK 2007	788,89 € pro m <sup>2</sup> BGF	

### Korrekturfaktoren (zeitliche Anpassung), Wertminderungen

Indexermittlung			
Baupreisindex gem. Stat.	IV. Quartal 2009	1,0455	(2)
Bundesamt			umbasiert auf 2007
Berechnungsrelevante Flächen			
Bruttogrundfläche	REH Bahnhofstr. 900	310 m <sup>2</sup>	

#### Wertminderung wegen Alter

Baujahr	1976	
Stichtag	03.03.2010	
Alter zum Stichtag	34 Jahre	
Lebensdauer	80 Jahre	gem. Anlage 22 BewG
Restnutzungsdauer	46 Jahre	
rechnerisch		
Angesetzte		
Restnutzungsdauer	46 Jahre	
Wertminderung:	42,5%	

#### Bestimmung des Herstellungswertes pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche

RHK 2007 wie vorne ermittelt	788,89 €
x Baupreisindex umbasiert auf 2007	<b>1,0455</b>

**= Herstellungswert 03.03.2010 pro m<sup>2</sup> BGF 824,78 €**

- (1) Die Besichtigung des Hauses hat ergeben, dass das Gebäude in gutem Zustand ist. Es haben aber in den **letzten 10 Jahren** keine durchgreifenden Renovierungsmaßnahmen stattgefunden, die die Restnutzungsdauer wesentlich verlängern würden.
- (2) Indexberechnung:  
Index IV. Quartal 2009 für Einfamiliengebäude: 112,6 (Basis 2005 = 100)  
Index I. Quartal 2007 für Einfamiliengebäude: 107,7 (Basis 2005 = 100)  
Umbasiert auf Basis 2007 = 100:  $112,6/107,7 = 1,0455$   
**Quelle:** www.destatis.de Baupreisindizes



## 2. Ermittlung des Sachwertes nach RHK 2007

### 1. Ermittlung des Gebäudesachwertes

Bruttogrundfläche UG	75,00 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche EG	75,00 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche OG	75,00 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche DG	75,00 m <sup>2</sup>

<b>Summe</b>	<b>300,00 m<sup>2</sup></b>
--------------	-----------------------------

<b>Gebäudesachwert 01.01.2007</b>	<b>x 788,89 €</b>	<b>236.667,00 €</b>
-----------------------------------	-------------------	---------------------

Indexierung auf Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag	x 1,0455
--	----------

<b>Gebäuderegelerstellungswert (§ 190 BewG)</b>	<b>247.435,35 €</b>
---	---------------------

Alterswertminderung linear 34/80 (§ 190 (2) BewG)	42,5%	-105.160,02 €
--	-------	---------------

<b>2. Gebäuderegelerstellungswert - alterswertgemindert - 03.03.2010</b>	<b>142.275,33 €</b>
--	---------------------

3. + Bodenwert	105.600,00 €
----------------	--------------

<b>4. vorläufiger Sachwert</b>	<b>247.875,33 €</b>
--------------------------------	---------------------

5. Wertzahlen gemäß Anlage 25 Bewertungsgesetz und § 191 BewG	1,0
angepasster Bodenrichtwert bis 400,00 € vorläufiger Sachwert bis 300.000 €	

<b>6. Gebäudesachwert</b>	<b>247.875,33 €</b>
---------------------------	---------------------

## E. Zusammenstellung der Ergebnisse

Gemäß den vorstehenden Berechnungen, den Untersuchungen der gesetzlichen Vorgaben, den Auswertungen der Pläne und Unterlagen und der Besichtigung der Immobilie am Stichtag, bewerte ich den Grundbesitzwert des Reihenhauses „Bahnhofstr. 900 in 98765 Westersund“ zum **01. März 2010** mit

**247.875,00 €**



## F. Abschließende Erklärung

Ich stehe weder mit dem Eigentümer noch mit dem Auftraggeber in verwandtschaftlichen Beziehungen und habe kein persönliches Interesse an dem Ausfall der Wertermittlung. Diese Wertermittlung darf nur für den angegebenen Zweck, nämlich zur Bemessung der Schenkungssteuer, verwendet werden. Für Schäden, die durch die zweckwidrige Verwendung der Wertermittlung entstehen könnten, kann keine Haftung übernommen werden. Da es sich um eine steuerliche Wertermittlung handelt, wurde auf Sachverhalte, die in diesem Zusammenhang für eine Bewertung nicht relevant sind, nicht speziell eingegangen.

Eine Altlastenuntersuchung wurde nicht vorgenommen, ebenso wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge durchgeführt. Eine ausführliche Bauschadenanalyse und die Untersuchung der Standsicherheit wurden nicht durchgeführt. Diese Untersuchungen können nur von Spezialisten vorgenommen werden und würden den Rahmen der Wertermittlung sprengen. Des Weiteren wurde auf eine Funktionsprüfung der haustechnischen Anlagen verzichtet.

Die Angaben im Baugesuch und Grundbuch hinsichtlich Größe des Grundstücks und der baulichen Anlage wurden weitgehend ungeprüft übernommen. Im Erdgeschoss wurden im Wohnzimmer Maße genommen und mit den Angaben in den Plänen verglichen. Dabei ergaben sich keine erwähnenswerten Abweichungen.

Das Gutachten wird in **2-facher** Ausfertigung erstellt.

Wolfschlugen, 10. März 2010



## G. Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Fotodokumentation außen
Anlage 2	Fotodokumentation innen
Anlage 3	Gesetzliche Grundlagen, Auszüge aus dem Ländererlass
Anlage 4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Anlage 5	Auszug aus dem Grundbuchauszug
Anlage 6	Auszug aus dem Baugesuch
Anlage 7	Auszug aus dem verbalen Teil des Bebauungsplans