



von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC 17024

R. Jonat An der Niers 31 47608 Geldern

Herrn
Max Mustermann
Musterstraße 99

99999 Musterstadt

Sachverständigenbüro
Rolf Jonat
An der Niers 31
47608 Geldern

Tel. 02831 132789
Fax 02831 132791
Email info@immobilienbewertung-jonat.de
internet www.immobilienbewertung-jonat.de

Datum: 10.07.2099
Az.: 999/2099

Formulargutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück in
99999 Musterstadt, Schulstraße 50

Gemarkung	:	Pont
Flur	:	555
Flurstück	:	777
Eigentümer	:	Max Mustermann



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 01.07.2099 ermittelt mit rd.

190.000 €.

(Die Erläuterungen in Abschnitt 2 sind zu beachten.)

Dieses Gutachten enthält 12 Seiten inklusive 2 Seiten Anlagen. Ausfertigung 1 von 3



Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zum Bewertungsobjekt	3
2. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	4
4. Verkehrswertermittlung	6
4.1 Bodenwertermittlung	6
4.2 Sachwertermittlung	7
4.3 Ertragswertermittlung	8
4.4 Verkehrswert	9
5. Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	10
6. Anlagen	11
6.1 Lageplan; M = 1:500	11
6.2 Fotos	12

1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt:	Einfamilienwohnhaus mit Garage
Objektadresse:	Schulstraße 50 in 9999 Musterstadt - Pont
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Pont, Blatt 999
Katasterangaben:	Gemarkung Pont, Flur 555, Flurstück 777, Fläche 650 m ²
Auftraggeber:	Max Mustermann, Musterstraße 99, 99999 Musterstadt
Eigentümer:	Max Mustermann (gem. Liegenschaftsbuch u. Angabe des Auftraggebers)

2. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten- erstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Veräußerung
Wertermittlungs- stichtag:	01.07.2099 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	01.07.2099 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	01.07.2099
Teilnehmer:	Max Mustermann und der Sachverständige Rolf Jonat
Erhebungen des Sach- verständigen:	<p>Der Eigentümer erklärte am Ortstermin, dass öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Belastungen (Altlasten, Baulasten, Denkmalschutz, Innenbereichssatzungen, Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen, Verfügungs- und Veränderungssperren, ausstehende oder anstehende Erschließungs- oder Ausbaubeiträge sowie Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchblatts) nicht vorhanden sind. Das Gutachten wird somit unter der Annahme erstellt, dass verkehrswertbeeinflussende öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Belastungen nicht vorhanden sind. Es wurde keine diesbezügliche Überprüfung durchgeführt. Der Eigentümer erklärte weiterhin, dass keine weiteren Anträge auf Grundbucheintragung vorbereitet bzw. gestellt wurden und bestätigt die Richtigkeit der gemachten Angaben.</p>

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie der Baubeschreibung durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht untersucht. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung vorausgesetzt.

Weiterhin werden ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden auftragsgemäß ausschließlich den mündlichen Auskünften der Eigentümer entnommen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts, zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/ Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Nachfolgend werden für die unterschiedlichen Geschosse folgende Abkürzungen benutzt: KG = Kellergeschoss, EG = Erdgeschoss, DG = Dachgeschoss, SB = Spitzboden.

Art des Gebäudes:	Einfamilienwohnhaus mit Garage	
Ursprungsbaujahr:	1960 (Angabe des Auftraggebers)	
Modernisierungen:	keine	
Erweiterungen:	keine	
Außenansicht:	gelblicher Klinker	
Nebengebäude:	Flachdachgarage in massiver Bauweise	
Konstruktionsart:	KG - SB:	massive Bauweise
Außenwände:	KG:	gegossene Wanne
	EG - SB:	Mauerwerk mit Luftschicht und Klinkerverblendung
Innenwände:	KG:	Mauerwerk
	EG - DG:	Mauerwerk, tlw. Leichtbauwände
	SB:	nicht vorhanden
Geschossdecken:	KG - DG:	Betondecken
	DG - SB:	Holzbalkendecke
Geschosstreppen:	KG - EG:	Betontreppe
	EG - DG:	Stahltreppe mit Holzstufen und Holzgeländer
	DG - SB:	Einschubtreppe
Türen:	Eingangstür:	Holztür mit seitlichem Glaselement
	Zimmertüren:	Holztüren mit Holzzargen
Fenster:	KG:	Stahlfenster mit Einfachverglasung
	EG - DG:	Holzfenster mit Isolierverglasung (2-fach)
	SB:	Stahlluke mit Einfachverglasung
Rollläden:	manuelle Kunststoffrollos im EG und DG	
Elektroinstallation:	der Anschluss an das öffentliche Stromnetz ist vorhanden, einfacher Standard.	



Heizung:	Gasheizung aus dem Jahr 1990, Standort im Kellergeschoss, Wärmeverteilung über Rippen- und Flachheizkörper
Warmwasser:	Warmwasserspeicher
Sanitäre Installation:	einfacher Ausstattungsstandard
Küchenausstattung:	Die vorhandene Küche ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
Dachkonstruktion:	Holzbalkenkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Tonziegel ohne Unterspannbahn
Dachdämmung:	nicht vorhanden
besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe, Balkon, Markise
besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Belichtung und Besonnung:	ausreichend
Belüftung:	natürliche Belüftung
Grundrissgestaltung:	Aufgrund der geringen Grundflächen entsprechen die Räume im DG nicht mehr den heutigen Wohnanforderungen.
Baumängel und Bauschäden:	Besondere Bauschäden und Baumängel waren am Wertermittlungsstichtag augenscheinlich nicht erkennbar und sind auch nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden. Im Keller sind die baujahrstypischen Feuchtigkeiterscheinungen erkennbar. Es besteht ein Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Folgende wirtschaftliche Wertminderungen waren am Wertermittlungsstichtag augenscheinlich erkennbar: <ul style="list-style-type: none">- fehlende Außenwanddämmung- fehlende Dachdämmung- unzureichende Schalldämmung zwischen den Geschossen
Besonderheiten:	keine
Bruttogrundfläche (BGF):	Wohnhaus : 380 m ² Garage : 20 m ²
Wohn- Nutzfläche:	Nutzfläche KG : 68 m ² Wohnfläche EG : 95 m ² Wohnfläche DG : 85 m ² <hr/> Summe der Wohnfläche : 180 m ²
Energieausweis:	nicht vorhanden
Photovoltaikanlage:	nicht vorhanden
Solarthermieanlage:	nicht vorhanden
Außenanlagen:	Einfriedungen und Aufwuchs Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwerte werden vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss auf der gesetzlichen Grundlage des § 196 Baugesetzbuch jeweils zum Bewertungsstichtag 01.01. des jeweiligen Kalenderjahres ermittelt. In der folgenden Bodenwertermittlung wird auf die zum Stichtag 01.01.2099 veröffentlichte Bodenrichtwertkarte Bezug genommen, da es sich bei dem verwendeten Bodenrichtwert um einen geeigneten Bodenrichtwert handelt.

Der Bodenrichtwert beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjekts 150 €/m². Der ausgewiesene Bodenrichtwert wird nicht durch kommunale Verkäufe oder andere ungewöhnliche Marktgegebenheiten beeinflusst. Der Definition des Bodenrichtwertgrundstücks werden die tatsächlichen Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks gegenübergestellt.

		Beschreibung des Bodenrichtwerts	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks
Wertermittlungsstichtag	=	01.01.2099	01.07.2099
Art der Nutzung	=	W (Wohngebiet)	W
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2	1 mit ausgebautem DG
Grundstückstiefe	=	30 m	38 m
Entwicklungszustand	=	baureifes Land	baureifes Land
beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand	=	frei	frei
eigene Feststellungen ¹			
Lage	=	gute Lage	gute Lage
Bauweise	=	offen	offen
Grundstücksausrichtung	=	undefiniert	Südausrichtung
Grundstückszuschnitt	=	günstig	günstig

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst. Identische und nicht wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale werden nicht zusätzlich erläutert.

Bodenrichtwert	=	150 €/m ²
zeitliche Anpassung	x	1,00
Grundstückstiefe + Grundstücksbreite	x	0,92
Grundstücksausrichtung	x	1,03
relativer Bodenwert	=	142 €/m ²
Fläche	=	650 m ²
absoluter Bodenwert des Bewertungsgrundstücks	=	92.300 €
absoluter Bodenwert des Bewertungsgrundstücks	rd.	92.000 €

¹ Feststellungen des Sachverständigen am Wertermittlungsstichtag

4.2 Sachwertermittlung

Wohnhaus

- NHK 2099 im Basisjahr		835,00 €/m ²	
- Baupreisindex (2099 = 100) am Wertermittlungsstichtag	x	115,1	
- NHK am Wertermittlungsstichtag	=	961,09 €/m ²	
- Bruttogrundfläche	x	345 m ²	
- Herstellungskosten	=	331.576,05 €	
- Zu- / Abschlag	+	0,00 €	
- besondere Bauteile	+	4.000,00 €	
- besondere Einrichtungen	+	0,00 €	
- Gebäudeherstellungskosten	=	335.576,05 €	
- lineare Alterswertminderung GND 80 RND 25	x	0,31	
- Gebäudewert	=	104.028,58 €	104.029 €

Garage

- NHK 2099 im Basisjahr		485,00 €/m ²	
- Baupreisindex (2099 = 100) am Wertermittlungsstichtag	x	115,1	
- NHK am Wertermittlungsstichtag	=	558,24 €/m ²	
- Bruttogrundfläche	x	20 m ²	
- Herstellungskosten	=	11.164,80 €	
- Zu- / Abschlag	+	0,00 €	
- besondere Bauteile	+	0,00 €	
- besondere Einrichtungen	+	0,00 €	
- Gebäudeherstellungskosten	=	11.164,80 €	
- lineare Alterswertminderung GND 60 RND 25	x	0,42	
- Gebäudesachwert	=	4.689,22 €	4.689 €

Gebäudesachwert = **108.718 €**

Sachwert der Außenanlagen + **5.000 €**

Bodenwert + **92.000 €**

vorläufiger Sachwert = **205.718 €**

Sachwertfaktor x **0,97**

marktangepasster vorläufiger Sachwert **199.546 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - **10.000 €**

Sachwert **189.546 €**

rd. **190.000 €**

4.3 Ertragswertermittlung

marktüblich erzielbarer Rohertrag (RoE) / Jahr

Gebäudebezeichnung	Nutzung	Fläche (m ²)	(€/m ²)	marktüblich erzielbare Miete	
				(€/Monat)	(€/Jahr)
Wohnhaus	Wohnen	180	4,30	774,00	9.288,00
Garage	Garage	1		40,00	480,00
Summe				814,00	9.768,00

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (BWK) / Jahr

Nutzung	Verwaltungskosten (€/Einheit)	Instandhaltungskosten		Mietausfallwagnis 2%	BWK (€/Jahr)
		(€/m ²)	(€/Einheit)		
Wohnen	280,00	11,00	1.980,00	185,76	2.445,76
Garage	45,00		80,00	9,60	134,60
Summe	325,00		2.060,00	195,36	- 2.580 €

26,4 % vom Rohertrag

marktüblicher Reinertrag / Jahr					7.188 €
Bodenwertverzinsung	92.000 €	x	2,2 %		- 2.024 €
marktüblich erzielbarer Reinertrag der baulichen Anlagen / Jahr					= 5.164 €
Barwertfaktor	2,2 %		25 Jahre RND	x	19,07
Ertragswert					98.477 €
Bodenwert				+	92.000 €
vorläufiger Ertragswert					190.477 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-	10.000 €
Ertragswert					180.477 €
				rd.	180.000 €

4.4 Verkehrswert

Definition

§ 194 BauGB: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit rd. 190.000 €,
der Ertragswert mit rd. 180.000 € ermittelt.

Ableitung des Verkehrswerts aus den Verfahrensergebnissen

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert gem. § 8 ImmoWertV, Abs. 1 aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und der Verfügbarkeit und der Zuverlässigkeit der für das jeweilige Wertermittlungsverfahren erforderlichen Marktdaten bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Der Verkehrswert ist somit bezüglich der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten aus dem Sachwertverfahren abgeleitet.

Die für das Sachwert- und das Ertragswertverfahren erforderlichen Marktdaten standen jeweils in guter Qualität zur Verfügung. Die Qualitäten der Marktdaten stehen der ausschließlichen Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwertverfahren und einer Verwendung des Ertragswertverfahrens zur Plausibilisierung des Sachwertverfahrens somit nicht entgegen.

Das Sachwertverfahren wurde durch das Ertragswertverfahren plausibilisiert. Eine weitere Plausibilisierung ist daher nicht erforderlich.

Der Verkehrswert wird aufgrund der vorangegangenen Erläuterungen ausschließlich aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens mit **190.000 €** abgeleitet.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 99999 Musterstadt, Schulstraße 50 wird zum Wertermittlungstichtag 01.07.2099 mit

190.000 €

in Worten: einhundertneunzigtausend Euro

ermittelt.

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

Geldern, den 10.07.2099

.....
R. Jonat

von der Industrie- und Handelskammer Duisburg - Wesel - Kleve zu Duisburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und
Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten,
ZIS Sprengnetter Zert (AI)
(DIN EN ISO/IEC 17024)

Immobilienbewerter (IfS)

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die im Gutachten enthaltenen Karten, Luftbilder und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

5. Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB, BauNVO, BauO NRW, ImmoWertV, BGB, WEG, SW-RL, VW-RL u. a. in der jeweils am Wertermittlungstichtag rechtskräftigen Fassung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

Kleiber, Wolfgang, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten, Versicherungs- und Beleihungswerten, 99. Auflage 2099

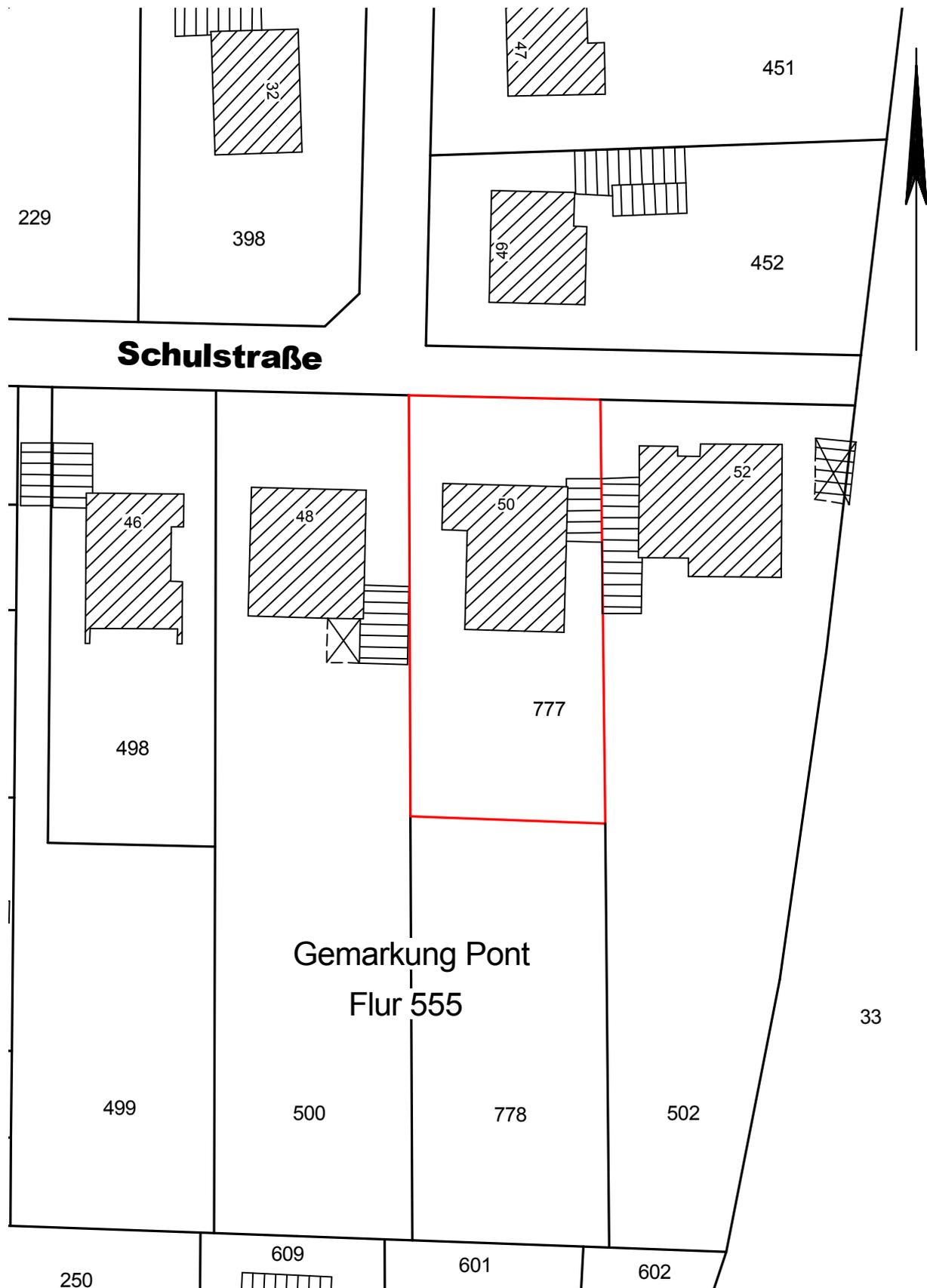
Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien und Lehrbuch; Loseblattsammlung, Stand 2099

Schwirly, Peter: Praxishandbuch zur Ermittlung und Anwendung von Mieten für den Wohn- und Gewerberaum bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 99. Auflage

Kreis Kleve - Gutachterausschuss: Grundstücksmarktbericht 2099 für den Kreis Kleve

6. Anlagen

6.1 Lageplan; M = 1:500



Der dargestellte Lageplan wurde nach Norden ausgerichtet. Die Außengrenzen des Bewertungsgrundstücks wurden mit einer roten Linie dargestellt.

6.2 Fotos

Fotos 1 - 6



Foto 1: Blick in die Schulstraße



Foto 2: Blick auf das Bewertungsobjekt



Foto 3: Blick auf das Bewertungsobjekt

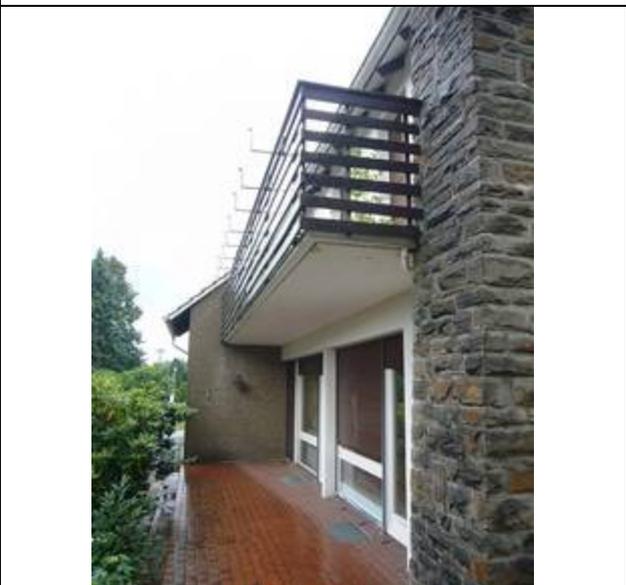


Foto 4: Blick auf das Bewertungsobjekt



Foto 5: Blick auf das Bewertungsobjekt



Foto 6: Blick in den Garten