



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

Gutachten

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

Grundbuch	:	Pont
Blatt	:	9999
Gemarkung	:	Pont
Flur	:	555
Flurstück	:	777
Eigentümer	:	Max Mustermann



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

190.000 €

Dieses Gutachten enthält 32 Seiten inklusive 10 Seiten Anlagen. Ausfertigung 1 von 3



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2. Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1 Lage	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4 Privatrechtliche Situation	6
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1 Gebäudebeschreibung für das Einfamilienwohnhaus	9
3.2 Gebäudebeschreibung für die Garage	11
3.3 Flächenangaben	11
3.4 Energetische Angaben	11
3.5 Außenanlagen	11
4. Gebäude- und Marktbeurteilung	12
4.1 Zusammenfassende Beurteilung / Gesamteindruck des Grundstücks / der Gebäude	12
4.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	12
5. Ermittlung des Verkehrswerts	13
5.1 Grundstücksdaten	13
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung	13
5.3 Bodenwertermittlung	14
5.4 Sachwertermittlung	16
5.5 Ertragswertermittlung	19
5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	21
5.7 Verkehrswert	22
5.8 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	22
6. Anlagen	23
6.1 Stadtplan von Musterstadt; M = 1:20.000	23
6.2 Lageplan; M = 1:500	24
6.3 Fotos	25
6.4 Grundrisspläne	28
6.5 Berechnung der Bruttogrundfläche	32
6.6 Nutz- und Wohnflächenzusammenstellung	32



1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt: Einfamilienwohnhaus mit Garage
Objektadresse: Schulstraße 50 in 99999 Musterstadt
Grundbuchangaben: Grundbuch von Pont, Blatt 9999
Katasterangaben: Gemarkung Pont, Flur 555, Flurstück 777, Fläche 650 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Max Mustermann
Auftrag vom: 09.06.2099
Eigentümer: laut Grundbuchauszug vom 09.06.2099: Max Mustermann

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten-
erstellung: Verkehrswertermittlung als Grundlage für das Betreuungsgericht zur Über-
prüfung eines vollzogenen oder geplanten Grundstücksverkaufs

Wertermittlungs-
stichtag: 01.07.2099 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 01.07.2099 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Ortsbesichtigung: 01.07.2099

Teilnehmer: Herr Max Mustermann und der Sachverständige Rolf Jonat

Benachrichtigt, jedoch
nicht erschienen: ---

Erhebungen des Sach-
verständigen: (verwen-
dete objektbezogene
Daten und Unterlagen)

- **schriftlicher Auftrag** vom 09.06.2099
- **Grundbuchblatt 9999**, unbeglaubigte Kopie des Grundbuchblatts vom 09.06.2099, Amtsgericht Musterstadt
- **Flächenangaben**, schriftliche Auskunft des Kreises Musterkreis vom 09.06.2099, Abteilung Katasteramt
- **Altlastenauskunft**, nach mündlicher Auskunft des Auftraggebers am Wertermittlungsstichtag
- **Baulastenauskunft**, nach mündlicher Auskunft des Auftraggebers am Wertermittlungsstichtag
- **Denkmalschutzauskunft**, nach mündlicher Auskunft des Auftraggebers am Wertermittlungsstichtag
- **Flächennutzungsplan - Baurecht**, Internetauskunft (www.musterportal.de) vom 01.07.2099
- **Innenbereichs-, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, Verfügungs- und Veränderungssperren**, nach mündlicher Auskunft des Auftraggebers am Wertermittlungsstichtag



- **abgabenrechtlicher Zustand**, nach mündlicher Auskunft des Auftraggebers am Wertermittlungstichtag
- **Bestandsaufnahme und Gebäudeaufmaß**, Vergleich des Bestands mit den Angaben aus der Bauakte sowie eigenes Aufmaß vom 01.07.2099
- **Bodenrichtwertkarte**, Stand 01.01.2097 bis 01.01.2099, Internetauskunft des Landesvermessungsamts NRW vom 17.06.2099 (www.boris.nrw.de)
- **Flurkarte**, schriftliche Auskunft des Kreises Musterkreis vom 18.06.2099, Abteilung Katasteramt
- **Mietspiegel** und **Vergleichsmieten** aus eigenen Unterlagen

- Anmerkung:
Der Auftraggeber erklärt, dass die von ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen und die von ihm gemachten Angaben am Ortstermin vollständig und richtig sind.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besondere Sachverhalte: keine

Maßgaben des Auftraggebers: keine



2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Musterkreis

Gemeinde: Musterstadt

Ort und Einwohnerzahl: Musterstadt ist eine niederrheinische Kleinstadt mit mehreren Ortsteilen und ca. 33.000 Einwohnern. Im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum ausgewiesen, bietet Musterstadt eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Sport- und Freizeiteinrichtungen und einem weit verzweigten Rad- und Wanderwegenetz. Kulturelle und kirchliche Einrichtungen, wie eine Aula mit regelmäßigen Veranstaltungen, eine Stadtbücherei und Kirchen mehrerer Konfessionen sind vorhanden. Alle Schulformen sowie sämtliche gemeindlichen und kreisangehörigen Behörden sind ebenfalls vor Ort. Musterstadt besitzt Einkaufsmöglichkeiten sowohl für den täglichen als auch für den darüber hinausgehenden Bedarf.

überörtliche Verkehrslage: Landeshauptstadt: Düsseldorf; Entfernung ca. 65 km

nächstgelegene größere Orte	Entfernung Musterstadt - Wesel =	ca. 30 km
	Entfernung Musterstadt - Krefeld =	ca. 30 km
	Entfernung Musterstadt - Venlo (NL)=	ca. 15 km

Autobahnzufahrt: Der nächstgelegene Autobahnanschluss auf die A57 in Richtung Köln und Nimwegen ist ca. 14 km entfernt.

Bundes- Landesstraßen: Die Bundesstraße 58 führt in Richtung Niederlande und Wesel und grenzt unmittelbar an die Stadt. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zur Bundesstraße 58 beträgt ca. 500 m.

Bahnhof: Musterstadt verfügt über einen Bahnanschluss in Richtung Kleve und Düsseldorf. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Bahnhof beträgt ca. 1 km.

Flughafen: Musterstadt - Regionalflughafen Weeze = ca. 15 km
Musterstadt - Flughafen Düsseldorf = ca. 60 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Das Objekt liegt an der Schulstraße 50.

Wohnlage: gute Wohnlage (gute Infrastruktur, durchschnittliche Immissionsbelastung, befriedigendes Wohnumfeld, ausreichend Freiflächen)

Nutzung und Art der Bebauung im Umfeld: Das Umfeld besteht aus einer überwiegend wohnbaulichen Nutzung.



Immissionen: Am Tag der Ortsbesichtigung waren besondere Immissionen nicht erkennbar (eigene, weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt).

weitere Belastungen: soweit augenscheinlich ersichtlich: keine; Altlasten sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden (eigene, weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt).

topografische
Grundstückslage: eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: siehe Lageplan in Abschnitt 6.2

mittlere Tiefe / Breite: siehe Lageplan in Abschnitt 6.2

Form: siehe Lageplan in Abschnitt 6.2

Grundstücksgröße: Flurstück 777 = 650 m²

Himmelsrichtung: Südausrichtung

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: zweispurige Ortsstraße

Straßenausbau: geteerte Straße mit Gehwegen

Höhenlage: normal

Eigentümer der
Straße: Stadt Musterstadt

Ver- und Entsorgungsleitungen: Elektrischen Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschlüsse für Schmutz- und Regenwasser sind vorhanden.

Grenzverhältnisse: siehe Lageplan in Abschnitt 6.2

Baugrund,
Grundwasser: soweit augenscheinlich ersichtlich: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (Es wurden auftragsgemäß keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.)

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Rechte: Das Grundbuch von Musterstadt, Blatt 9999 vom 09.06.2099 hat keine Eintragung im Bestandsverzeichnis. Die Grundbücher der umliegenden Grundstücke wurden nicht untersucht.



grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch von Musterstadt, Blatt 9999 vom 09.06.2009 hat keine Eintragung in Abteilung II. Der Auftraggeber erklärt, dass keine weiteren Anträge auf Grundbucheintragung vorbereitet bzw. gestellt wurden.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihung berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren: In Abteilung II des Grundbuchs befindet sich kein entsprechender Vermerk (eigene, weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt).

nicht eingetragene Lasten und Rechte: Nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nicht bekannt (eigene, weitergehende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt).

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Nach Auskunft des Auftraggebers besteht keine Baulasteintragung zu Lasten des Bewertungsgrundstücks.

Denkmalschutz: Das Bewertungsgrundstück ist nach Auskunft des Auftraggebers nicht vom Denkmalschutz betroffen.

Flächennutzungsplan: Darstellung als Wohnbaufläche

Baurecht: Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB. Zulässig ist ein Vorhaben in diesem Bereich dann, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft des Auftraggebers nicht im Bereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.

Verfügungs- und Veränderungssperre: Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft des Auftraggebers nicht in einem Bereich, der von einer Verfügungs- und Veränderungssperre betroffen ist.

Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie der Baubeschreibung durchgeführt.

Anmerkung:

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.



2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand gem. § 5 ImmoWertV (Grundstücksqualität): Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land gemäß § 5, Abs. 4 ImmoWertV. Definition: „*Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind*“. Diese Definition trifft auf das Bewertungsgrundstück zu, da es zum Wertermittlungsstichtag im Rahmen der in Abschnitt 2.5 genannten öffentlich-rechtlichen Vorschriften und der örtlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist und in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

abgabenrechtlicher Zustand: Der abgabenrechtliche Zustand des Bewertungsgrundstücks ist „frei“. Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen. Ausstehende Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach dem BauGB und dem KAG sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Weiterhin sind in absehbarer Zeit für den betroffenen Bereich keine Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen vorgesehen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden u. U. telefonisch eingeholt oder den mündlichen Angaben des Auftraggebers und/oder des Eigentümers entnommen. Auf die Quelle der verwendeten Informationen wird im Gutachten hingewiesen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts, zu den telefonisch oder mündlich eingeholten 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.

3.1 Gebäudebeschreibung für das Einfamilienwohnhaus

In der folgenden Gebäudebeschreibung werden für die unterschiedlichen Geschosse folgende Abkürzungen benutzt: KG = Kellergeschoss, EG = Erdgeschoss, DG = Dachgeschoss, SB = Spitzboden

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	eingeschossiges Einfamilienwohnhaus, das Gebäude ist unterkellert, das Dachgeschoss ist ausgebaut
Baujahr:	2054 (Angabe des Auftraggebers)
Modernisierungen:	Wert erhöhende oder Restnutzungsdauer verlängernde Modernisierungsmaßnahmen wurden in den letzten 15 Jahren nicht durchgeführt.
Erweiterungen:	keine
Außenansicht:	gelbliches Klinkermauerwerk

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	KG - SB:	massive Bauweise
Gründung:		KG: Bodenplatte
Außenwände:	KG:	gegossene Wanne
	EG - SB:	Mauerwerk mit Luftschicht und Klinkerverblendung
Innenwände:	KG:	Mauerwerk
	EG - DG:	Mauerwerk oder Leichtbauwände
	SB:	nicht vorhanden
Geschossdecken:	KG - DG:	Betondecke
	DG - SB:	Holzbalkendecke
Geschosstreppen:	KG - EG:	Betontreppe mit Fliesenbelag
	EG - DG:	Stahlterasse mit Holzstufen und Holzgeländer
	DG - SB:	Einschubterasse
	Kelleraußen- terasse:	Betontreppe



Raumaufteilung

KG – DG: siehe Grundrisse in Abschnitt 6.4

Bodenbeläge

Bodenbeläge: KG: Estrich
EG - DG: einfacher Standard
SB: Rauspund

Türen, Fenster und Rollläden

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: KG: nicht vorhanden
EG - DG: manuelle Kunststoffrollos
SB: nicht vorhanden

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Der Anschluss an das öffentliche Stromnetz ist vorhanden. Die Elektroinstallation ist veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Heizung: Gasheizung im Heizungsraum im Kellergeschoss, Marke Musterheizung, Einbau 2070, Wärmeverteilung über Rippen- und Flachheizkörper

Warmwasserversorgung: Warmwasserspeicher

Sanitäre Installation: WC im EG: einfacher Standard
WC im DG: einfacher Standard
Bad im OG: einfacher Standard

Küchenausstattung

Küchenausstattung: Die vorhandene Küche ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

Dach

Form, Konstruktion, Eindeckung: Satteldach als Holzbalkenkonstruktion mit Tonziegeleindeckung, gedämmte Dachflächen

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Kelleraußentreppe, Balkon, Markise

besondere Einrichtungen: nicht vorhanden

Belichtung und Besonnung: ausreichend, keine Beeinträchtigungen



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 Wertermittlungstichtag 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:	Unter wirtschaftlichen Wertminderungen sind Einschränkungen der Ertragsfähigkeit eines Gebäudes zu verstehen, z. B. unwirtschaftliche Grundrisse, „gefangene“ Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) oder teilweise mangelnde Raumhöhen. Zudem sind unzureichende Außenwand-Wärmedämmungen zu berücksichtigen, deren Auswirkungen Erhöhungen der laufenden Betriebskosten bedingen. Folgende wirtschaftliche Wertminderungen waren am Wertermittlungstichtag augenscheinlich erkennbar: <ul style="list-style-type: none">- fehlende Außenwanddämmung- unzureichende Schalldämmung zwischen den einzelnen Geschossen- unzeitgemäße Raumhöhen im KG
sonstige Besonderheiten:	keine

3.2 Gebäudebeschreibung für die Garage

Garage:	massive Bauweise, Betonboden, Betondecke, Stahlschwinger, Stromanschluss vorhanden, Wasseranschluss nicht vorhanden, augenscheinlich keine Bauschäden oder Baumängel
---------	--

3.3 Flächenangaben

Bruttogrundfläche:	siehe Abschnitt 6 „Berechnung der Bruttogrundfläche“
Wohn-/ Nutzfläche:	siehe Abschnitt 6 „Nutz- und Wohnflächenzusammenstellung“

3.4 Energetische Angaben

Energieausweis:	nicht vorhanden
Photovoltaikanlage:	nicht vorhanden
Solarthermieanlage:	nicht vorhanden

3.5 Außenanlagen

Außenanlagen:	<ul style="list-style-type: none">- Einfriedungen und Aufwuchs- Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz- plattierte oder sonstige befestigte Flächen- Brunnen
---------------	---

4. Gebäude- und Marktbeurteilung

4.1 Zusammenfassende Beurteilung / Gesamteindruck des Grundstücks / der Gebäude

Lage - Umfeld

Das Grundstück liegt in einem Wohngebiet von Musterstadt. Im Sinne des Musterstadter Mietspiegels 2015 ist die Wohnlage als "normal" einzustufen. Es bestehen günstige Anschlüsse an überregionale Verkehrsmittel (Bundesstraße, Autobahn, Eisenbahn). Die Entfernungen zu Kindergärten und Schulen betragen max. 2,0 km. Das Umfeld wird durch eine gemischte Nutzung in tlw. mehrgeschossiger Bauweise geprägt. Störende Umwelteinflüsse (Geruch, Geräusche, ...) waren am Tag der Ortsbesichtigung nicht feststellbar.

Grundstück

Das Wohnhaus und die Garage wurden auf einem Grundstück errichtet, welches eine für die Objektart durchschnittliche Grundstücksgröße besitzt. Der Garten ist nach Süden ausgerichtet.

Gebäude

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in massiver Bauweise. Das Wohnhaus entspricht in Hinblick auf die Ausstattung, die energetischen Eigenschaften und die Grundrissanordnung nicht den heutigen Wohnanforderungen. Es besteht ein Modernisierungsbedarf.

4.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaut und wurde in der Vergangenheit entsprechend genutzt. Nach Auskunft des Auftraggebers bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse, die das Bewertungsgrundstück betreffen.

Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung/Nutzbarkeit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus, welches in Bezug auf Lage und Grundstücksgröße als durchschnittlich einzustufen ist. Für eine wirtschaftliche Folgenutzung sind Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Die derzeitige Nutzung (Wohnen) entspricht daher auch der wirtschaftlichen Folgenutzung. Eine Nutzung durch Dritte ist uneingeschränkt gegeben.

Angebot und Nachfrage

Die Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ist aufgrund der geringen Arbeitslosenzahlen, der niedrigen Hypothekenzinsen, der örtlichen Bevölkerung und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung als gut zu bezeichnen. Allgemein wird auf dem örtlichen Grundstücksmarkt die Zukunftserwartung als positiv eingestuft. Beobachtungen des örtlichen Grundstücksmarkts ergeben, dass dem Angebot eine erhöhte Nachfrage gegenübersteht. Aufgrund der ländlichen Struktur ist nicht mit signifikant steigenden Preisen zu rechnen.

5. Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 99999 Musterstadt, Schulstraße 50 zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2099 ermittelt.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Pont	555	777	650 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB der **Verkehrswert**.

§ 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.“

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. 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?

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind gem. ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude und dem Wert der Außenanlagen ermittelt.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsobjekts auf dem örtlichen Grundstücksmarkt vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise zur Eigennutzung bestimmt sind. Weiterhin stehen die für eine Sachwertermittlung erforderlichen Marktdaten in guter Qualität zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen erworben werden. Das Ertragswertverfahren ist anwendbar, wenn die marktüblich erzielbare Miete zutreffend ermittelt werden kann und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt werden Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts nachrangig zu Renditezwecken erworben. Trotzdem wird zusätzlich eine Ertragswertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Die für eine Ertragswertermittlung erforderlichen Marktdaten stehen in guter Qualität zur Verfügung.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird nicht durchgeführt, da geeignete Vergleichskaufpreise in ausreichender Anzahl nicht zur Verfügung stehen.

5.3 Bodenwertermittlung

Aus Gründen des Urheberrechtsschutzes
wird die Bodenrichtwertkarte an dieser Stelle
nicht dargestellt.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks wurde mit einem roten Pfeil gekennzeichnet.

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. Der Bodenrichtwert wurde vom Sachverständigen bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Er 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 (Wohnbaufläche)	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
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 Ein Vergleich der Bodenrichtwertkarten mit dem Stand 01.01.2097 bis 01.01.2099 ergab, dass der Bodenwert in diesem Zeitraum unverändert geblieben ist. Für die zukünftige Entwicklung wird nach den Erfahrungen des Sachverständigen mit einer weiteren Stagnation der Bodenpreise im Umfeld des Bewertungsobjekts gerechnet. Der Bodenrichtwert wird daher nicht angepasst.	x	1,00
Lage Die Lage des Bewertungsobjekts stimmt im Wesentlichen mit einem durchschnittlichen Grundstück in der Bodenrichtwertzone überein. Eine Lageanpassung ist daher nicht erforderlich.	x	1,00
Grundstückstiefe Das Richtwertgrundstück wurde in der Bodenrichtwertkarte mit dem Stand 01.01.2099 mit einer Grundstückstiefe von 30 m definiert. Die Grundstückstiefe des Bewertungsobjekts beträgt 38 m. Die Abweichung wird entsprechend den Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses angepasst.	x	0,92
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand Nach Auskunft des Auftraggebers stehen keine Beiträge oder Abgaben aus.		
Grundstücksausrichtung Aufgrund der Südausrichtung handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um ein Grundstück mit einer bevorzugten Ausrichtung.	x	1,03
relativer Bodenwert	=	142 €/m ²
Fläche	=	650 m ²
absoluter Bodenwert des Bewertungsgrundstücks	=	92.300 €
	rd.	92.000 €

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen in der Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK) wurden der Sachwertrichtlinie (SW-RL) entnommen. Sie beinhalten die USt. und die Baunebenkosten. Das zu bewertende Gebäude wurde wie folgt eingeordnet:

Wohnhaus

Gebäudetyp	:	1.01, Einfamilienwohnhaus
Ausstattungsstandardstufe	:	3,0
NHK 2010	:	835 €/m ² BGF

Garage

Gebäudetyp	:	14.1, Garage in massiver Bauweise
Ausstattungsstandardstufe	:	4
NHK 2010	:	485 €/m ² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und des Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt.

Bruttogrundfläche

Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde von mir durchgeführt (siehe Abschnitt 6 „Berechnung der Bruttogrundfläche“). Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 2005) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau). Zu- und Abschläge sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungszuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere Einrichtungen. Besondere Einrichtungen sind im vorliegenden Fall nicht vorhanden.

Gesamtnutzungsdauer

In dieser Verkehrswertermittlung wird der Sachwertfaktor des örtlichen Gutachterausschusses verwendet. Diese Sachwertfaktoren werden in einem bestimmten Modell abgeleitet. Aufgrund der zwingend einzuhaltenden Modellkonformität wird die Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses mit 80 Jahren, die der Garage mit 60 Jahren in die Berechnung eingeführt.

Restnutzungsdauer

Bei der Restnutzungsdauer handelt es sich um eine reine Modellgröße. Sie ist für die Anwendung der Wertermittlungsverfahren notwendig, kann aber weder empirisch abgeleitet noch rechnerisch ermittelt werden. Entsprechend dem Ableitungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses und dem Zustand der Gebäude am Tag der Ortsbesichtigung ergibt sich die Restnutzungsdauer für das Wohnhaus mit 25 Jahren und für die Garage ebenfalls mit 25 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell. Das lineare Abschreibungsmodell wurde auch vom Gutachterausschuss des Kreises Kleve bei der Ableitung der Sachwertfaktoren angewandt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden am Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten.

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor des Bewertungsobjekts wird auf der Grundlage der Angaben des Gutachterausschusses Kleve sowie Erfahrungswerten des Sachverständigen abgeleitet. In dem Grundstücksmarktbericht 2099 des Kreises Kleve, Seite 77 wurden Sachwertfaktoren für Einfamilienwohnhäuser abgeleitet. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke im Umfeld des Bewertungsobjekts rd. 3 % (SWF 0,97) unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts. Eine weitere Anpassung des SWF ist nicht erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Modernisierung der Fenster - Werteinfluss	- 6.000 €
Modernisierung der Heizungsanlage - Werteinfluss	-4.000 €

Anmerkung

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Baumängel und Bauschäden sowie Kosten für die Beseitigung der Baumängel und Bauschäden sowie der Modernisierungserfordernisse auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden.

Summe	-10.000 €
--------------	------------------



5.4.2 Sachwertberechnung

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 €



5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen wurde von mir durchgeführt (siehe Abschnitt 6.6). Die Berechnung weicht demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird aus dem Mietpiegel 2015 der Stadt Musterstadt als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Gem. § 19 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungswerten auszugehen.

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind gem. § 14 Abs. 3 ImmoWertV die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der örtliche Gutachterausschuss leitet Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienwohnhäuser ab. Demnach beträgt der Liegenschaftszinssatz für freistehende Einfamilienwohnhäuser mit einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren 2,2 %. Eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes ist nicht erforderlich.

Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer

Siehe hierzu die Ausführungen in der Sachwertermittlung in Abschnitt 5.4.1.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe hierzu die Ausführungen in der Sachwertermittlung in Abschnitt 5.4.1.



5.5.2 Ertragswertberechnung

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	9.768 €

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 €

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

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.

Wie schon in Abschnitt 5.2 „Verfahrenswahl mit Begründung“ erläutert wurde, handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um ein Eigennutzungsobjekt. Der Verkehrswert ist somit bezüglich der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten aus dem Sachwertverfahren abzuleiten.

In Abschnitt 5.2 wurde ebenfalls erläutert, dass die für das Sachwert- und das Ertragswertverfahren erforderlichen Marktdaten jeweils in guter Qualität zur Verfügung standen. 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.

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

5.7 Verkehrswert

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.

Musterstadt, 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, einer anderen Nutzung zugeführt oder im Internet veröffentlicht werden.

5.8 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB, BauNVO, BauO NRW, ImmoWertV, BGB, WEG, EW-RL, 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 Musterkreis - Gutachterausschuss: Grundstücksmarktbericht 2099 für den Musterkreis



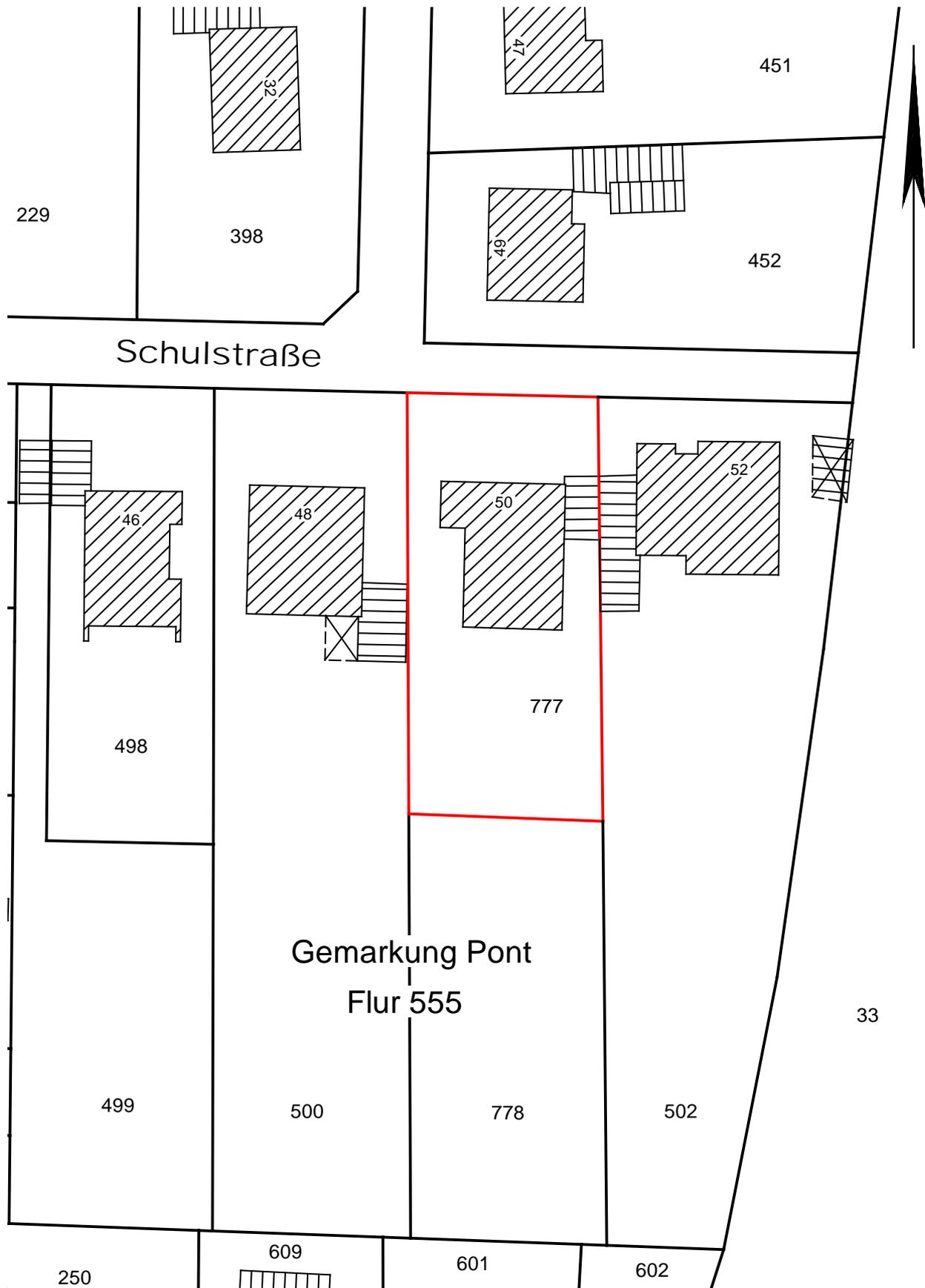
6. Anlagen

6.1 Stadtplan von Musterstadt; M = 1:20.000

Aus Gründen des Urheberrechtsschutzes
wird die Stadtkarte an dieser Stelle
nicht dargestellt.

Die Stadtkarte wurde nach Norden ausgerichtet. Die Lage des Bewertungsgrundstücks wurde mit einem roten Pfeil gekennzeichnet.

6.2 Lageplan; M = 1:500



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

6.3 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

Fotos 7 - 12



Foto 7: Blick auf die Heizungsanlage im KG

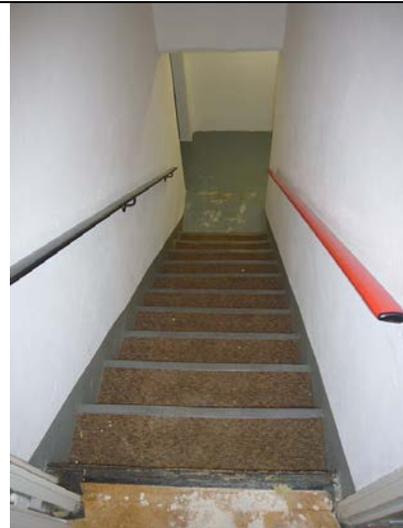


Foto 8: Blick auf die Treppe zum KG



Foto 9: Blick in die Diele im EG



Foto 10: Blick in den Essraum im EG



Foto 11: Blick in die Küche im EG



Foto 12: Blick in den Raum „WC“ im EG

Fotos 13 - 18



Foto 13: Blick in das Bad im DG



Foto 14: Blick in den Raum „WC“ im DG



Foto 15: Blick in das Kinderbad im DG



Foto 16: Blick in einen Schlafraum im DG



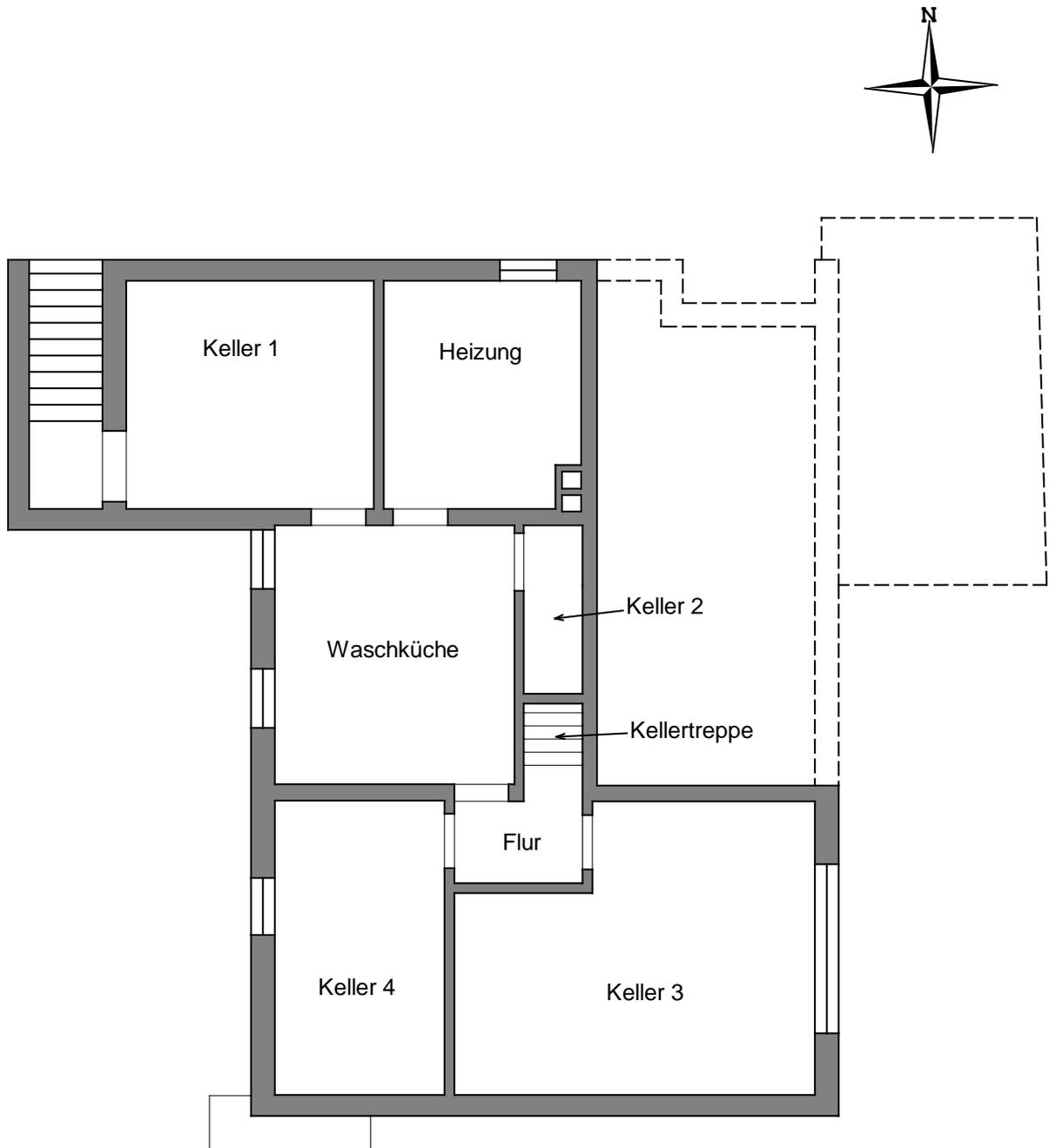
Foto 17: Blick in einen Schlafraum im DG



Foto 18: Blick auf den Spitzboden

6.4 Grundrisspläne

6.4.1 Kellergeschoss; M = 1:100



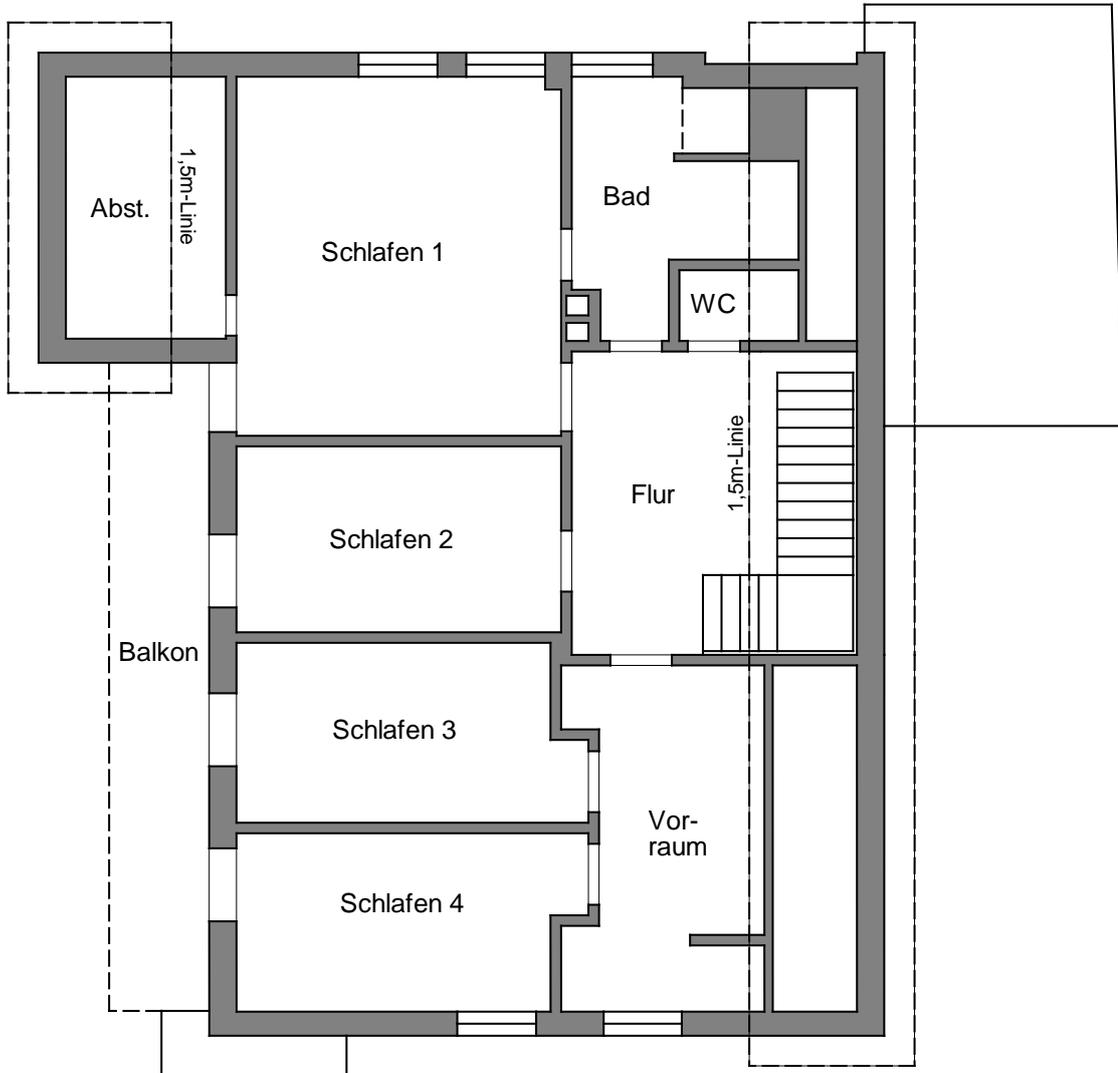
Der Grundriss wurde anhand der vorliegenden Bauzeichnungen und der ergänzenden örtlichen Messung erstellt. Er dient ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesem Grundriss nicht abgeleitet werden.

6.4.2 Erdgeschoss; M = 1:100



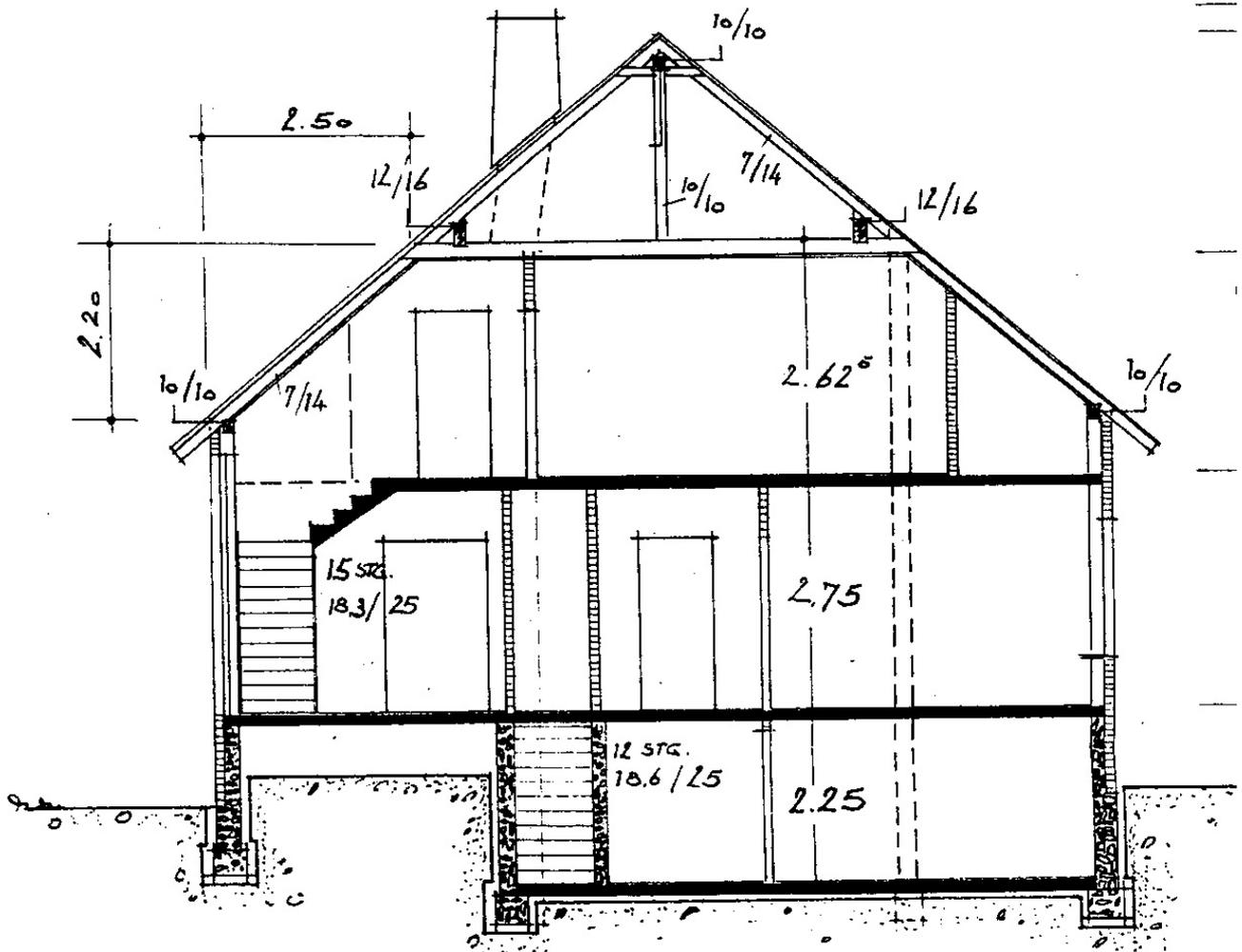
Der Grundriss wurde anhand der vorliegenden Bauzeichnungen und der ergänzenden örtlichen Messung erstellt. Er dient ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesem Grundriss nicht abgeleitet werden.

6.4.3 Dachgeschoss; M = 1:100



Der Grundriss wurde anhand der vorliegenden Bauzeichnungen und der ergänzenden örtlichen Messung erstellt. Er dient ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesem Grundriss nicht abgeleitet werden.

6.4.5 Schnitt; ohne Maßstab



SCHNITT

Der Schnitt wurde den vorliegenden Bauzeichnungen aus der Bauakte entnommen. Er dient ausschließlich als Übersicht. Raummaße und Wandstärken können aus diesem Schnitt nicht abgeleitet werden.

6.5 Berechnung der Bruttogrundfläche

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen und Bauplänen sowie Maßen aus dem Liegenschaftskataster (Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 - Ausgabe 2005). Die Berechnung weicht teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften ab und ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Gebäude : Einfamilienwohnhaus

Grundfläche KG	=	aus CAD-Angaben	=	95 m ²
+ Grundfläche EG	=	aus CAD-Angaben	=	125 m ²
+ Grundfläche DG	=	aus CAD-Angaben	=	125 m ²
Summe Bruttogrundfläche			=	345 m²

Gebäude : Garage

Grundfläche	=	aus CAD-Angaben	=	20 m ²
Summe Bruttogrundfläche			=	20 m²

6.6 Nutz- und Wohnflächenzusammenstellung

Die Flächenangaben wurden mittels CAD berechnet. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Gebäude : Einfamilienwohnhaus

Nutzfläche KG	=	aus CAD-Angaben	=	75 m ²
Wohnfläche EG	=	aus CAD-Angaben	=	95 m ²
+ Wohnfläche DG	=	aus CAD-Angaben	=	85 m ²
Summe Wohnfläche			=	180 m²

Gebäude : Garage

Nutzfläche	=	aus CAD-Angaben	=	18 m ²
Summe Nutzfläche			=	18 m²