



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](mailto:info@immobilienbewertung-jonat.de)  
internet [www.immobilienbewertung-jonat.de](http://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 42 Seiten inklusive 18 Seiten Anlagen. Ausfertigung 1 von 4



## Inhaltsverzeichnis

<b>0. Ergebniszusammenstellung</b>	<b>3</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
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
<b>2. Grund- und Bodenbeschreibung</b>	<b>5</b>
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
<b>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>9</b>
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
<b>4. Gebäude- und Marktbeurteilung</b>	<b>12</b>
4.1 Zusammenfassende Beurteilung / Gesamteindruck des Grundstücks / der Gebäude	12
4.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	12
<b>5. Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>13</b>
5.1 Grundstücksdaten	13
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung	13
5.3 Bodenwertermittlung	14
5.4 Sachwertermittlung	16
5.5 Ertragswertermittlung	20
5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	23
5.7 Verkehrswert	24
5.8 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	24
<b>6. Anlagen</b>	<b>25</b>
6.1 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:200.000	25
6.2 Auszug aus der Straßenkarte von Musterstadt; M = 1:20.000	26
6.3 Lageplan mit Darstellung der Aufnahme-richtung; M = 1:500	27
6.4 Fotos	28
6.5 Grundrisspläne	32
6.6 Berechnung der Bruttogrundfläche	36
6.7 Nutz- und Wohnflächenzusammenstellung	37
6.8 Auszug aus dem Bebauungsplan; ohne Maßstab	38
6.9 Sachwertfaktor des Gutachterausschusses des Kreises Musterkreis	39
6.10 Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses des Kreises Musterkreis	40
6.11 Umrechnungskoeffizienten - Grundstückstiefe	41
6.12 Bestimmung des Ausstattungsstandards des Wohnhauses	42



## 0. Ergebniszusammenstellung

### Flächen

- Grundstücksfläche	:	650	m <sup>2</sup>
- Wohnfläche	:	180	m <sup>2</sup>
- Bruttogrundfläche	:	345	m <sup>2</sup>

### Werte

- Bodenwert	:	92.000	€
- Verkehrswert	:	190.000	€
- im Verkehrswert enthaltene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	:	-10.000	€
- Verkehrswert ohne b. o. G.	:	200.000	€

### Marktdaten

- Sachwertfaktor	:	0,97
- Liegenschaftszinssatz	:	2,2 %

### Verhältnisse (Verkehrswert ohne b. o. G.)

- Verkehrswert / Wohnfläche	:	1.111	€	(200.000 € / 180 m <sup>2</sup> )
- Verkehrswert / Bruttogrundfläche	:	580	€	(200.000 € / 345 m <sup>2</sup> )
- Verkehrswert / Grundstücksfläche	:	308	€	(200.000 € / 650 m <sup>2</sup> )
- Verkehrswert / Jahresnettokaltmiete	:	20,5		(200.000 € / 9.768 €)
- Bodenwert / Verkehrswert	:	0,46		(92.000 € / 200.000 €)
- Bruttogrundfläche / Wohnfläche	:	1,9		(345 m <sup>2</sup> / 180 m <sup>2</sup> )

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt:	Einfamilienwohnhaus mit Garage
Objektadresse:	Schulstraße 50 in 99999 Musterstadt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Pont, Blatt 9999, lfd. Nr. 9
Katasterangaben:	Gemarkung Pont, Flur 555, Flurstück 777, Fläche 650 m <sup>2</sup>

### 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:	Ermittlung des Verkehrswerts gem. § 194 BauGB zum Zweck der Wert- feststellung.
Wertermittlungs- stichtag:	01.07.2099



- Qualitätsstichtag: 01.07.2099 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
- Ortsbesichtigung: 01.07.2099
- Teilnehmer: Herr Max Mustermann (Eigentümer) und der Sachverständige Rolf Jonat
- Erhebungen des Sachverständigen: (verwendete objektbezogene Daten und Unterlagen)
- schriftlicher **Auftrag** vom 09.06.2099
  - **Grundbuchblatt 9999**, unbeglaubigte Kopie des Grundbuchblatts vom 09.06.2099, Amtsgericht Musterstadt, Abteilung Grundbuch
  - **Flächenangaben**, schriftliche Auskunft des Kreises Musterkreis vom 09.06.2099, Abteilung Katasteramt
  - **Altlastenauskunft**, schriftliche Auskunft des Kreises Musterkreis vom 19.06.2099, Abteilung Umwelt und Technik
  - **Baulastenauskunft**, schriftliche Auskunft des Kreises Musterkreis vom 20.06.2099, Bauamt
  - **Denkmalschutzauskunft**, schriftliche Auskunft der Stadt Musterstadt vom 16.09.2099, Untere Denkmalbehörde
  - **Flächennutzungsplan - Baurecht**, schriftliche Auskunft der Stadt Musterstadt vom 21.06.2099, Bauamt
  - **Innenbereichs-, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, Verfügungs- und Veränderungssperren**, schriftliche Auskunft der Stadt Musterstadt vom 21.06.2099, Bauamt
  - **abgabenrechtlicher Zustand**, schriftliche Auskunft der Stadt Musterstadt vom 21.06.2099, Abteilung Erschließung
  - **Bauakte**, Kopien aus der Bauakte, erhalten am 21.06.2099 von der Stadt Musterstadt, Abteilung Bauaktenarchiv
  - **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](http://www.boris.nrw.de))
  - **Flurkarte**, schriftliche Auskunft des Kreises Musterkreis vom 18.06.2099, Abteilung Katasteramt
  - **Mietspiegel und Vergleichsmieten** aus eigenen Unterlagen
  - **Übersichtspläne und Stadtplan**, Internetauskunft der Firma „Muster GmbH“ vom 15.06.2099 ([www.muster-geo.de](http://www.muster-geo.de))

#### 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 in einem Wohngebiet im nördlichen Stadtgebiet von Pont. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Stadtkern beträgt rd. 700 m.

Wohnlage: gute Wohnlage (gute Infrastruktur, durchschnittliche Immissionen, befriedigendes Wohnumfeld, überwiegend aufgelockerte Bebauung, ausreichend Grünfläche, durchschnittlicher Durchgangsverkehr)

Nutzung und Art der Bebauung im Umfeld: Das Umfeld besteht aus einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung in offener Bauweise.



Immissionen: Am Tag der Ortsbesichtigung waren besondere Immissionen nicht erkennbar und sind nach Auskunft des Eigentümers auch nicht vorhanden (eigene, weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt).

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

topografische  
Grundstückslage: eben

## 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: Das Bewertungsgrundstück schließt mit einer Grenzlänge von rd. 17 m an die Schulstraße an.

mittlere Tiefe / Breite: 38 m / 17 m

Form: rechteckig

Grundstücksgröße: Flurstück 777 = 650 m<sup>2</sup>

Himmelsrichtung: Südausrichtung

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: zweispurige Ortsstraße

Straßenausbau: geteerte Straße mit beidseitigen Gehwegen; Parkmöglichkeiten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden, keine spezielle Markierung

Höhenlage: normal

Straßeneigentümer: Stadt Musterstadt

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

Grenzverhältnisse: Eine Garage wurde grenzständig zu dem Flurstück 502 errichtet.

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 09.06.2009 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 eine Eintragung in Abteilung II.

Eintragung vom 18.01.2088:

„*Auflassungsvormerkung für ----, geboren am ---- und für ----, geboren am ----, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Das Recht ist löschbar bei Todesnachweis.*“

Der Eigentümer erklärt, dass keine weiteren Anträge auf Grundbucheintragung vorbereitet bzw. gestellt wurden.

Anmerkungen:

Mit dieser Rückauflassungsvormerkung haben die Berechtigten das Recht, auf Rückübertragung wenn, a) der Grundbesitz ohne Einwilligung der Berechtigten veräußert wird, b) die Zwangsversteigerung des Grundbesitzes angeordnet wird und c) der Eigentümer vor den Eltern ohne Hinterlassung von Angehörigen als Erben verstirbt. Diese Eintragung wirkt sich nicht verkehrswertbeeinflussend aus. Sie bleibt daher in der nachfolgenden Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

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 schriftlicher Auskunft des Kreises Musterkreis besteht keine Baulasteintragung zu Lasten des Bewertungsgrundstücks.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsgrundstück ist nach schriftlicher Auskunft der Stadt Musterstadt nicht vom Denkmalschutz betroffen.

Flächennutzungsplan:

Darstellung als Wohnbaufläche (W)

Festsetzung im Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans (Nr. 99, 9. Änderung, Rechtskraft 01.01.2077).

In diesem Bebauungsplan (siehe Abschnitt 6.8) wurde das Grundstück als „WR = reines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens in einem reinen Wohngebiet richtet sich nach § 3 der BauNVO und ist wie folgt definiert: „Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.“ Weiterhin wurden für das Antragsgrundstück folgende Festsetzungen getroffen:

- maximal eingeschossige Bauweise
- Grundflächenzahl = 0,4
- Geschossflächenzahl = 0,5
- Bauweise = Einzel- und Doppelhausbebauung
- Dachneigung 30° bis 45°

In der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsobjekts wurden keine Wohngebäude errichtet.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Das Bewertungsgrundstück liegt nach schriftlicher Auskunft der Stadt Musterstadt nicht im Bereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.

Verfügungs- und Veränderungssperre: Das Bewertungsgrundstück liegt nach schriftlicher Auskunft der Stadt Musterstadt 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 schriftlicher Auskunft der Stadt Musterstadt nicht vorhanden. Weiterhin sind nach Auskunft des Auftraggebers 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, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt. 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.

#### 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 (Jahr der Baugenehmigung gemäß Bauakte)	
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:	Stahlterrappe mit Holzstufen und Holzgeländer
	DG - SB:	Einschubterrappe
	Kelleraußen- terrappe:	Betontreppe

## Raumaufteilung

KG:	4 Kellerräume, Waschküche, Heizung und Flur (siehe Abschnitt 6.5.1)
EG:	Essraum, Küche, WC, 2 Flure, Wohnraum (siehe Abschnitt 6.5.2)
DG:	4 Schlafräume, Abstellraum, Bad, WC, Flur, Vorraum, Balkon (siehe Abschnitt 6.5.3)
SB:	Dachboden

## Bodenbeläge

Bodenbeläge:	KG:	Estrich
	EG:	Fliesen in der Küche, dem Essraum, den Fluren und dem WC, Parkett im Wohnraum, einfacher Standard
	DG:	Fliesen im Bad und im WC, ansonsten Teppichboden, einfacher Standard
	SB:	Rauspund

## Türen, Fenster und Rollläden

Türen:	Eingangstür:	massive Holztür mit seitlichem Glaselement (2-fach Verglasung)
	Zimmertüren:	Holztüren mit Holzzargen
Fenster:	KG:	Stahlfenster mit Einfachverglasung
	EG - DG:	Holzfenster mit Einfachverglasung (2-fach) aus dem Jahr 2054
	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, Typ Musterheizung, Einbau 2054, Wärmeverteilung über Rippen- und Flachheizkörper	
Warmwasserversorgung:	Warmwasserspeicher	
Sanitäre Installation:	WC im EG:	WC mit Handwaschbecken, einfacher Standard
	WC im DG:	WC mit Handwaschbecken, einfacher Standard
	Bad im OG:	Badewanne, Dusche, 2 Waschbecken, einfacher Standard

## Küchenausstattung

Küchenausstattung: Die vorhandene Küche ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

## Dach

Form, Konstruktion, Eindeckung: Satteldach als Holzbalkenkonstruktion mit Tonziegeleindeckung, gedämmte Dachflächen im DG und SB

## Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Kelleraußentreppe, Balkon, Markise



besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Belichtung und Besonnung:	Ausreichend. Die natürliche Belichtung wird durch äußere Einflüsse (Bäume, Bebauung, ...) nicht beeinträchtigt.
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:	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 Wertermittlungsstichtag augenscheinlich erkennbar: <ul style="list-style-type: none"><li>- fehlende Außenwanddämmung</li><li>- unzureichende Schalldämmung zwischen den einzelnen Geschossen</li><li>- unzeitgemäße Raumhöhen im KG</li></ul>
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"><li>- Einfriedungen und Aufwuchs</li><li>- Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz</li><li>- plattierte oder sonstige befestigte Flächen</li><li>- Brunnen</li></ul>
---------------	---

## 4. Gebäude- und Marktbeurteilung

### 4.1 Zusammenfassende Beurteilung / Gesamteindruck des Grundstücks / der Gebäude

#### Lage - Umfeld

Das Grundstück liegt in einem Wohngebiet an einer Gemeindestraße. Im Sinne des Mietspiegels 2099 für die Stadt Musterstadt ist die Wohnlage als "normal" einzustufen. Es bestehen günstige Anschlüsse an überregionale Verkehrsmittel (Bundesstraße, Autobahn). Die Entfernungen zu Kindergärten und Schulen sind ortsüblich. Das Umfeld wird durch individuell architektonisch gestaltete Wohngebäude in ein- bis zweigeschossiger 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. Die gartenseitige Einsehbarkeit ist als üblich zu bewerten.

#### Gebäude

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein unterkellertes, freistehendes Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in massiver Bauweise. Ein Ausbau des Spitzbodens ist möglich. Das Gebäude macht einen gepflegten Eindruck. Aufgrund des Baujahrs sind energetische Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

#### Ausstattung

Die Ausstattung entspricht dem baujahrstypischen und auch noch heute üblichen Standard. Ausgefallene oder unübliche Einbauten sind nicht vorhanden.

#### Grundriss

Das Objekt hat eine zeitgemäße Grundrissanordnung, da sie wirtschaftlich und funktionell ist. Die Wohnfläche beträgt 180 m<sup>2</sup>. Für ein freistehendes Einfamilienwohnhaus liegt die Wohnfläche im oberen Spannenbereich der üblichen Wohnflächen.

#### Baumängel und Bauschäden

Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden. Die Heizung und der Warmwasserspeicher sind mittelfristig, die Fenster kurzfristig zu erneuern.

### 4.2 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

#### Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaut und wird derzeit entsprechend genutzt. Nach Auskunft des Eigentümers 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, Bauweise, Grundriss und Ausstattung als durchschnittlich einzustufen ist. Die Wohnfläche ist überdurchschnittlich, die Grundstücksfläche durchschnittlich. Die derzeitige Nutzung 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 mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 99999 Musterstadt, Schulstraße 50 zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2099 ermittelt.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Pont	555	777	650 m <sup>2</sup>

### 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 €/m<sup>2</sup>. 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
eigene Feststellungen <sup>1</sup>			
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.

<sup>1</sup> Feststellungen des Sachverständigen am Wertermittlungsstichtag



<b>Bodenrichtwert</b>	=	150 €/m <sup>2</sup>
<b>zeitliche Anpassung</b> Der angewandte Faktor berücksichtigt im Wertermittlungsfall die Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse (Preisentwicklung) zwischen dem Zeitpunkt der Ermittlung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag. 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
<b>Lage</b> Die Lage des Bewertungsobjekts stimmt im Wesentlichen mit einem durchschnittlichen Grundstück in der Bodenrichtwertzone überein. Eine Lageanpassung ist daher nicht erforderlich.	x	1,00
<b>Grundstückstiefe - Grundstücksbreite</b> 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 durch die Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses <sup>2</sup> berücksichtigt, da diese Umrechnungskoeffizienten auf dem örtlichen Grundstücksmarkt Berücksichtigung finden.	x	0,92
<b>Grundstücksausrichtung</b> Im Umfeld des Bewertungsgrundstücks ist keine mehrheitliche Grundstücksausrichtung erkennbar. Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt stellen Grundstücke mit einer Süd-West Ausrichtung eine bevorzugte Lage, Grundstücke mit einer Nord-Ost Ausrichtung eine benachteiligte Lage dar. Grundstücke mit einer Nord-West Ausrichtung und mit einer Süd-Ost Ausrichtung bilden dagegen den Durchschnitt. Aufgrund der Südausrichtung handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um ein Grundstück mit einer bevorzugten Ausrichtung. Diese wird mit einem Zuschlag von 3 % berücksichtigt.	x	1,03
<b>relativer Bodenwert</b>	=	142 €/m <sup>2</sup>
<b>Fläche</b>	=	650 m <sup>2</sup>
<b>absoluter Bodenwert des Bewertungsgrundstücks</b>	=	92.300 €
	<b>rd.</b>	<b>92.000 €</b>

<sup>2</sup> Kreis Kleve, Gutachterausschuss, Grundstücksmarktbericht 2017 für den Kreises Kleve, Seite 70, siehe Abschnitt 6.  
„Umrechnungskoeffizienten – Grundstückstiefe“

## 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, Ein- und Zweifamilienwohnhäuser KG + EG + ausgebautes DG, freistehend
Ausstattungsstandardstufe	:	3,0 (siehe Abschnitt 6.12)
NHK 2010	:	835 €/m <sup>2</sup> BGF

##### Garage 1 und 2

Gebäudetyp	:	14.1, Garage in massiver Bauweise
Ausstattungsstandardstufe	:	4
NHK 2010	:	485 €/m <sup>2</sup> 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 Dachgeschosssteilausbau). 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.

Gebäude	besonders Bauteil	Herstellungskosten
Wohnhaus	Kelleraußentreppe	2.000 €
Wohnhaus	Balkon	1.500 €
Wohnhaus	Markise	500 €
	Summe	4.000 €

#### 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. Das Modell ist in dem Grundstücksmarktbericht 2099 des Gutachterausschusses des Kreises Musterkreis, Seite 67 beschrieben worden. Dieses Modell stellt bei Wohngebäuden (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) auf eine feste, Ausstattungsstandard unabhängige, Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ab. Aufgrund der zwingend einzuhaltenden Modellkonformität wird die Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses daher mit 70 Jahren in die Berechnung eingeführt.

Die Gesamtnutzungsdauer der Garage wird aufgrund der Bauweise in Anlehnung an die Anlage 3 der Sachwertrichtlinie mit 60 Jahren angesetzt.

### 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 ergibt sich die Restnutzungsdauer im vorliegenden Fall aus der Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ und „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“. Modernisierungsmaßnahmen, die u. U. eine Verlängerung der Restnutzungsdauer zur Folge haben können, wurden am Bewertungsobjekt nicht durchgeführt. Unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen, die u. U. eine Verkürzung der Restnutzungsdauer zur Folge hätten, sind ebenfalls nicht gegeben.

Das Wohnhaus wurde 2054 errichtet. Die Restnutzungsdauer ergibt sich somit wie folgt:

Baujahr	+	GND	-	Wertermittlungsstichtag	=	Restnutzungsdauer
2054	+	70	-	2099	=	25 Jahre

Der Garage wird aufgrund des Zustands am Wertermittlungsstichtag ebenfalls eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren zugeordnet.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell. Das lineare Abschreibungsmodell wurde auch vom Gutachterausschuss des Kreises Musterkreis 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 des Kreises Musterkreis sowie Erfahrungswerten des Sachverständigen abgeleitet. In dem Grundstücksmarktbericht 2099 des Gutachterausschusses des Kreises Musterkreis, Seite 77 wurden Sachwertfaktoren für Einfamilienwohnhäuser abgeleitet. Bei einem vorläufigen Sachwert von 206.000 € ergibt sich ein Sachwertfaktor von rd. 0,97 (siehe Abschnitt 6.9). Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke im Umfeld des Bewertungsobjekts rd. 3 % (SWF 0,97) unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts. Den vorangegangenen Ausführungen kann entnommen werden, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Grundstück handelt, bei dem keine verkehrswertbeeinflussenden Umstände, Chancen oder Risiken zusätzlich zu berücksichtigen sind. Daher bedarf es keiner weiteren Anpassung des Sachwertfaktors. Der vorgenannte Sachwertfaktor wurde mit den Erfahrungswerten des Sachverständigen auf Plausibilität überprüft. Die Plausibilisierung ergab, dass der Sachwertfaktor den vorläufigen Sachwert an den örtlichen Grundstücksmarkt anpasst. Aufgrund der vorangegangenen Erläuterungen wird der Sachwertfaktor mit 0,97 in die Berechnung eingeführt.

### **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

<b>Modernisierung der Fenster</b>	<b>-6.000 €</b>
<p>Die Räume im Erd- und im Dachgeschoss werden über Holzfenster mit Einfachverglasung belichtet. Dabei handelt es sich um eine unterlassene Instandhaltungsmaßnahme, da eine Einfachverglasung nicht mehr dem heutigen Standard entspricht. Von dieser unterlassenen Instandhaltungsmaßnahme sind rd. 40 m<sup>2</sup> Fensterfläche (einschließlich Haustür und sonstige Außentüren) betroffen. Auf Nachfrage des Sachverständigen werden die Kosten für den Aus- und den Einbau von Fensterelementen mit 300 €/m<sup>2</sup> kalkuliert. Bei einer Fensterfläche von ca. 40 m<sup>2</sup> ergeben sich Modernisierungskosten von rd. 12.000 €. In dieser Verkehrswertermittlung wird die Wertbeeinflussung pauschal mit 6.000 € geschätzt.</p>	
<b>Erneuerung der Heizungsanlage und des Warmwasserspeichers</b>	<b>-4.000 €</b>
<p>Die Heizungsanlage und der Warmwasserspeicher stammen aus dem Baujahr. Beide Anlagen sind für eine wirtschaftliche Folgenutzung zu erneuern. Nach der Modernisierung entsprechen die beiden Anlagen einem Neuzustand. Um dem Vorteil des Neuzustands gerecht zu werden, werden nicht die vollen Modernisierungskosten wertmindernd in Ansatz gebracht. Die Wertbeeinflussung wird daher pauschal mit 4.000 € geschätzt.</p>	
<b>Anmerkung</b>	
<p>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.</p>	
<b>Summe</b>	<b>-10.000 €</b>

## 5.4.2 Sachwertberechnung

### Wohnhaus

- NHK 2099 im Basisjahr		835,00 €/m <sup>2</sup>	
- Baupreisindex (2099 = 100) am Wertermittlungsstichtag	x	115,1	
- NHK am Wertermittlungsstichtag	=	961,09 €/m <sup>2</sup>	
- Bruttogrundfläche	x	345 m <sup>2</sup>	
- Herstellungskosten	=	331.576,05 €	
- Zu- / Abschlag	+	0,00 €	
- besondere Bauteile	+	4.000,00 €	
- besondere Einrichtungen	+	0,00 €	
- Gebäudeherstellungskosten	=	335.576,05 €	
- lineare Alterswertminderung GND 70 RND 25	x	0,36	
- Gebäudewert	=	120.807,38 €	<b>120.807 €</b>

### Garage

- NHK 2099 im Basisjahr		485,00 €/m <sup>2</sup>	
- Baupreisindex (2099 = 100) am Wertermittlungsstichtag	x	115,1	
- NHK am Wertermittlungsstichtag	=	558,24 €/m <sup>2</sup>	
- Bruttogrundfläche	x	20 m <sup>2</sup>	
- 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 €	<b>4.689 €</b>

<b>Gebäudesachwert</b>	=	<b>125.496 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>5.000 €</b>
<b>Bodenwert</b>	+	<b>92.000 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>222.496 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,97</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>215.821 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>10.000 €</b>
<b>Sachwert</b>		<b>205.821 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>190.000 €</b>

## 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 6.7). 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 Mietspiegel 2097 der Stadt Musterstadt und den Erfahrungswerten des Sachverständigen abgeleitet.

Bei dem Mietspiegel der Stadt Musterstadt, Stand 01.01.2097, handelt es sich um einen Mietspiegel gem. § 558c BGB. Im Wertermittlungsansatz (hier im Ansatz der marktüblich erzielbaren Miete) sind die erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen als bereits durchgeführt zu unterstellen; da sich die verwendeten Marktdaten (Vergleichsmieten und Liegenschaftszinssatz) auf ordnungsgemäß bewohnbare Objekte beziehen. Der Werteeinfluss für die Modernisierungsmaßnahmen wird in den Wertermittlungsverfahren als besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale durch entsprechende Abzüge berücksichtigt.

Der Mietspiegel weist die Richtwerte für „normale“ und "gute" Wohnlagen aus.

Die „normale“ Wohnlage wird im Mietspiegel wie folgt definiert:

*„Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in normalen Wohnlagen. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut, und weisen keine außergewöhnlichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei starken Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen.“*

Der Mietspiegel definiert weiterhin die „gute“ Wohnlage wie folgt:

*„Die guten Wohnlagen sind durch vorwiegend aufgelockerte Bebauung in zwei- oder mehrgeschossiger Bauweise, in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage ohne bedeutenden Durchgangsverkehr gekennzeichnet. Außerdem können Wohnungen in Kerngebieten mit besonderen Lagevorteilen den guten Wohnlagen zugeordnet werden.“*

Das Umfeld des Bewertungsobjekts ist der Definition „gute“ Lage zuzuordnen.

Der Mietspiegel der Stadt Musterstadt veröffentlicht für die Baujahresgruppe 2045 - 2054 und 2055 - 2064 folgende Richtwerte:

2045 - 2054  
gute Wohnlage, über 90 m<sup>2</sup> = 4,11 €/m<sup>2</sup>

2055 - 2064  
gute Wohnlage, über 90 m<sup>2</sup> = 4,33 €/m<sup>2</sup>

Da das Gebäude zwischen den vorgenannten Zeitspannen errichtet wurde, werden die Richtwerte gemittelt und mit 4,22 €/m<sup>2</sup> als Ausgangsgröße in die Berechnung eingeführt.

Die Richtwerte des Mietspiegels beziehen sich auf den Geschosswohnungsbau. Unter Punkt "D" sieht der Mietspiegel einen Zuschlag für Einfamilienwohnhäuser von 5 - 15 % vor. Der Richtwert wird an die Objektart "**Einfamilienwohnhaus**" mit einem Zuschlag von 10 % angepasst.

Mit zunehmender Wohnfläche sinkt der relative Mietwert. Im vorliegenden Fall bezieht sich der Mietzins auf eine Wohnung von mehr als 90 m<sup>2</sup>. Mit 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche des Bewertungsobjekts wird diese Eigenschaft "Wohnfläche" deutlich überschritten. Analog zu den Veröffentlichungen in den Sprengnetter Arbeitsmaterialien, Band II, Seite 3.25/1 und den Veröffentlichungen von Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage, Seite 1392 ff. wird ein Abschlag von 10 % für sachgemäß erachtet.

Die Eigenschaften "Objektart Einfamilienwohnhaus" und "Wohnfläche" heben sich somit gegeneinander auf.

Der Mietspiegel bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2097. Aufgrund des Wertermittlungstichtags wird der Richtwert um einen jährlichen Anstieg von 1 % auf 4,30 €/m<sup>2</sup> indexiert.

Der Mietzins des Bewertungsobjekts ergibt sich somit mit **4,30 €/m<sup>2</sup>**.

**Garagen** werden in Wohngebieten ortsüblich für **40 €/Stück** vermietet.

### **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.

#### Wohnung

Verwaltungskosten	:	280	€/Jahr
Instandhaltungskosten	:	11	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche/Jahr
Mietausfallwagnis	:	2	% vom Rohertrag

#### Garage

Verwaltungskosten	:	45	€/Jahr
Instandhaltungskosten	:	80	€/Jahr
Mietausfallwagnis	:	2	% vom Rohertrag

### **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 Einfamilienhausgrundstücke ab. In Abschnitt 6.10 wurde die Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Grundstücksmarktbericht 2099 für den Kreis Musterkreis) dargestellt. Demnach beträgt der Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2,2 %.

### **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 <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	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	<b>9.768 €</b>

### nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (BWK) / Jahr

Nutzung	Verwaltungskosten (€/Einheit)	Instandhaltungskosten		Mietausfallwagnis 2%	BWK (€/Jahr)
		(€/m <sup>2</sup> )	(€/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	- <b>2.580 €</b>

26,4 % vom Rohertrag

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

## 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.

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, 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 Auszug aus der Deutschlandkarte; M = 1:200.000**

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

Die dargestellte Übersichtskarte wurde nach Norden ausgerichtet. Die Lage des Bewertungsgrundstücks wurde mit einem roten Kreuz gekennzeichnet.

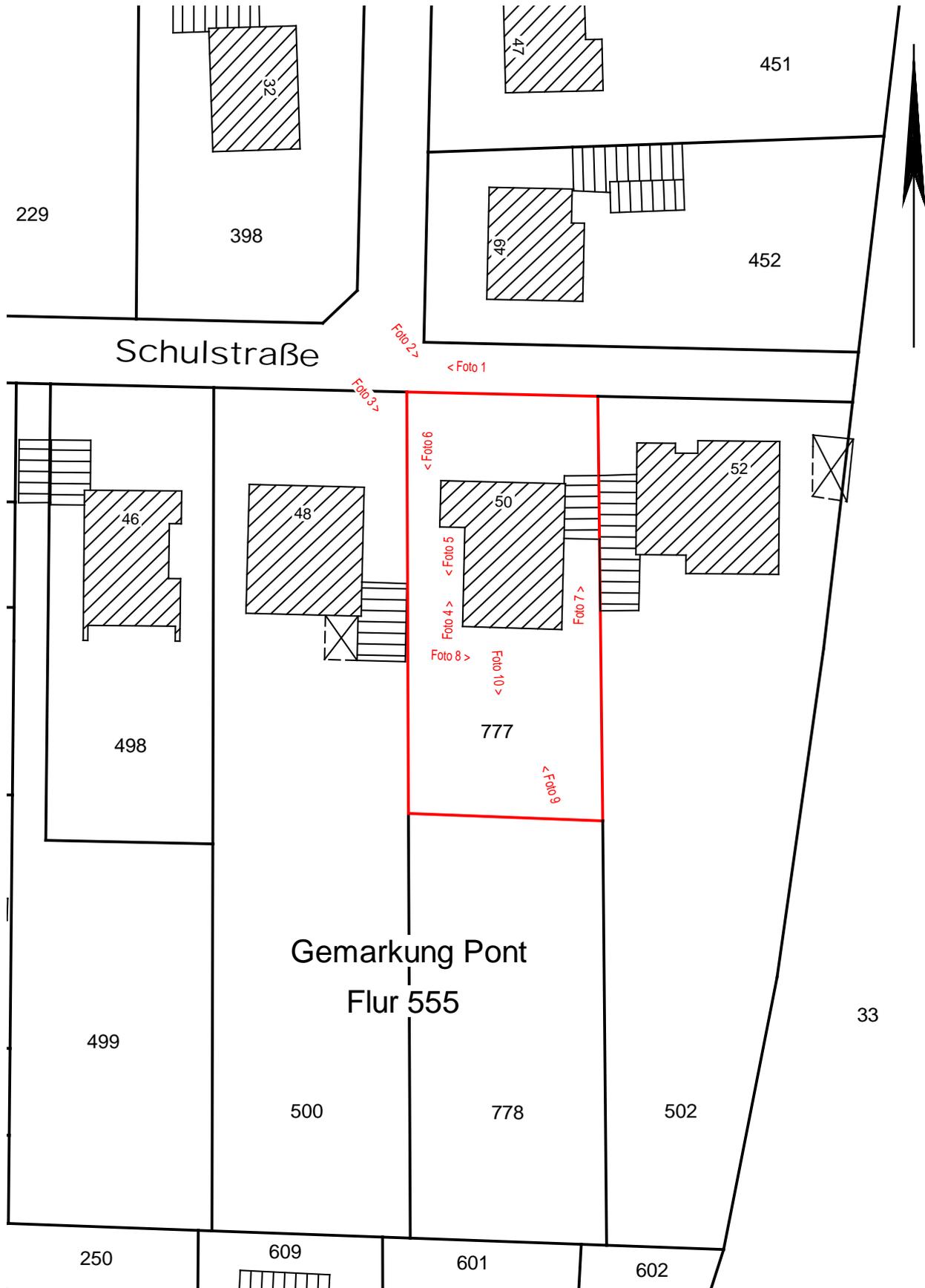


**6.2 Auszug aus der Straßenkarte von Musterstadt; M = 1:20.000**

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

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

6.3 Lageplan mit Darstellung der Aufnahme-  
richtung; M = 1:500



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

## 6.4 Fotos

Aufnahmerichtung siehe Abschnitt 6.3



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 auf die Kelleraußentreppe

Aufnahmerichtung siehe Abschnitte 6.3



Foto 7: Blick vom Garten auf die Garage



Foto 8: Blick auf die Terrasse



Foto 9: Blick auf das Bewertungsobjekt



Foto 10: Blick in den Garten



Foto 11: Blick auf die Heizungsanlage im KG

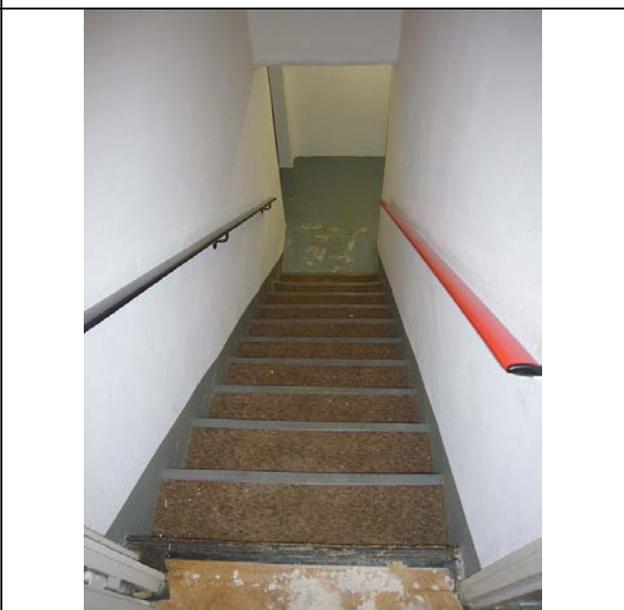


Foto 12: Blick auf die Treppe zum KG



Foto 13: Blick in die Diele im EG



Foto 14: Blick in die Küche im EG



Foto 15: Blick in den Essraum im EG



Foto 16: Blick in den Wohnraum im EG



Foto 17: Blick in den Raum "WC" im EG



Foto 18: Blick in den Flur im DG



Foto 19: Blick in das Bad im DG



Foto 20: Blick in den Raum "WC" im DG



Foto 21: Blick in das Kinderbad im DG



Foto 22: Blick in den Schlafraum 4 im DG



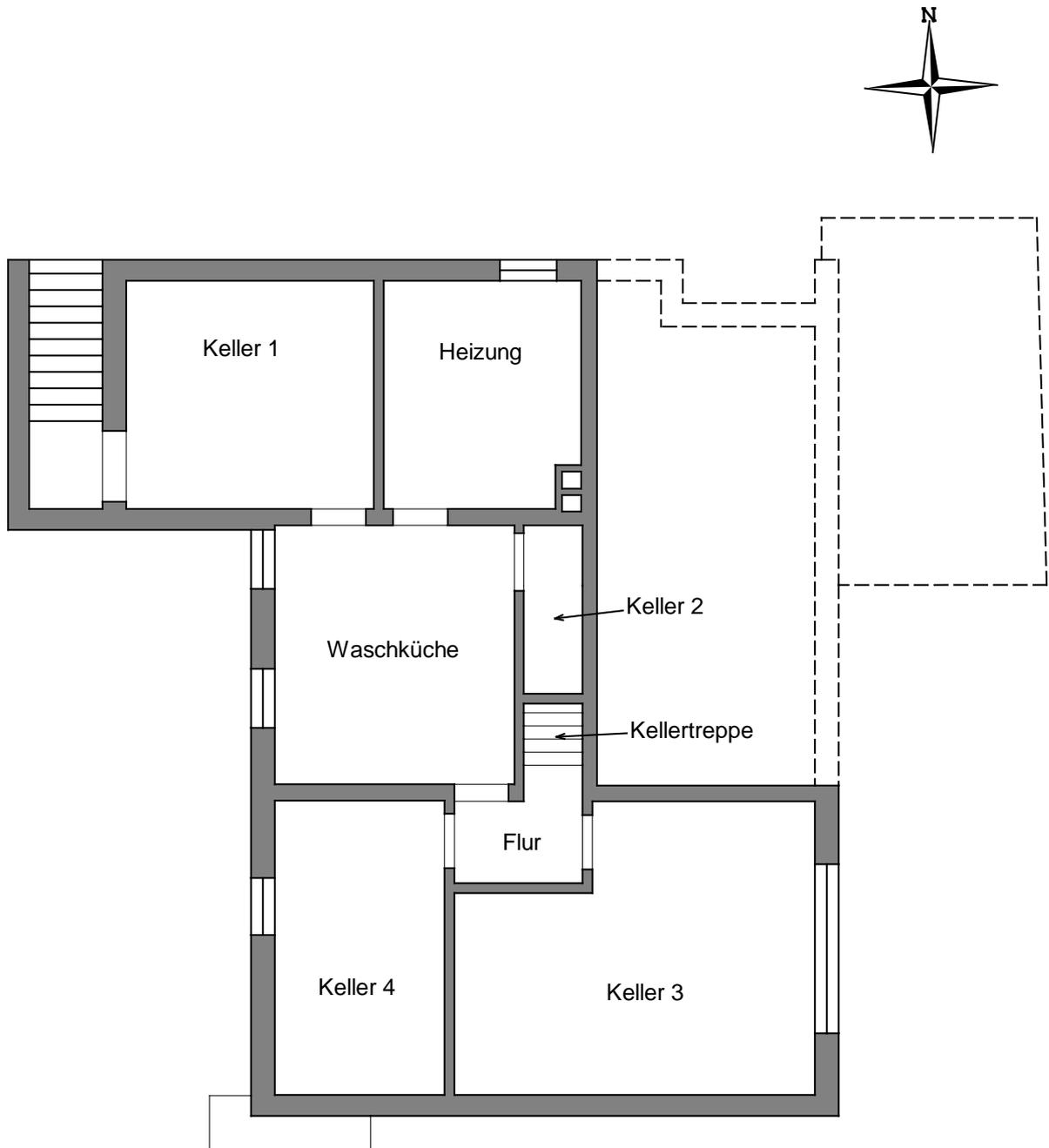
Foto 23: Blick in den Schlafraum 2 im DG



Foto 24: Blick auf den SB

## 6.5 Grundrisspläne

### 6.5.1 Kellergeschoss; M = 1:100



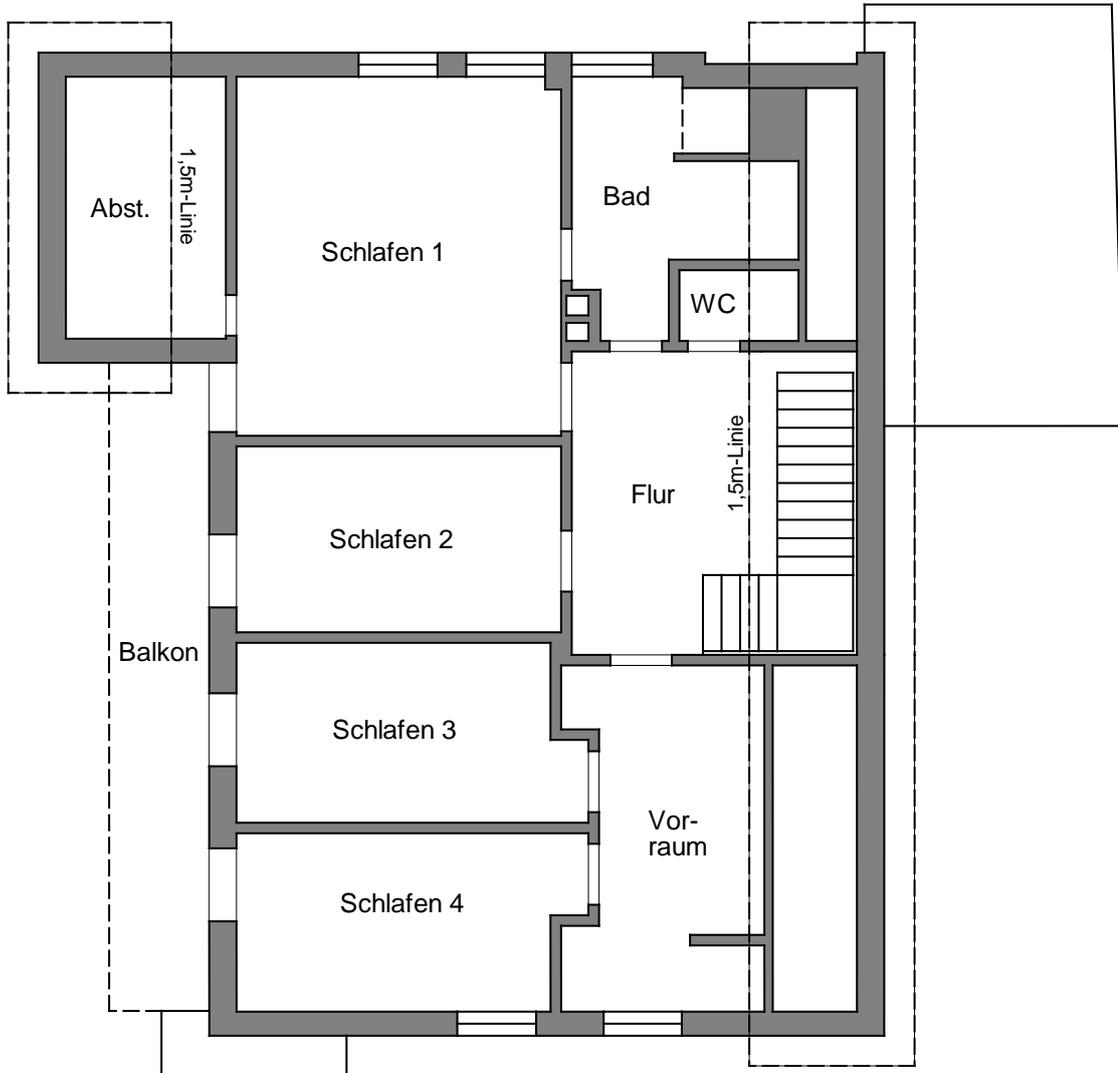
Der Grundriss wurde anhand der vorliegenden Bauzeichnungen und der ergänzenden örtlichen Messung erstellt. Er dient ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesem Grundriss nicht abgeleitet werden.

6.5.2 Erdgeschoss; M = 1:100



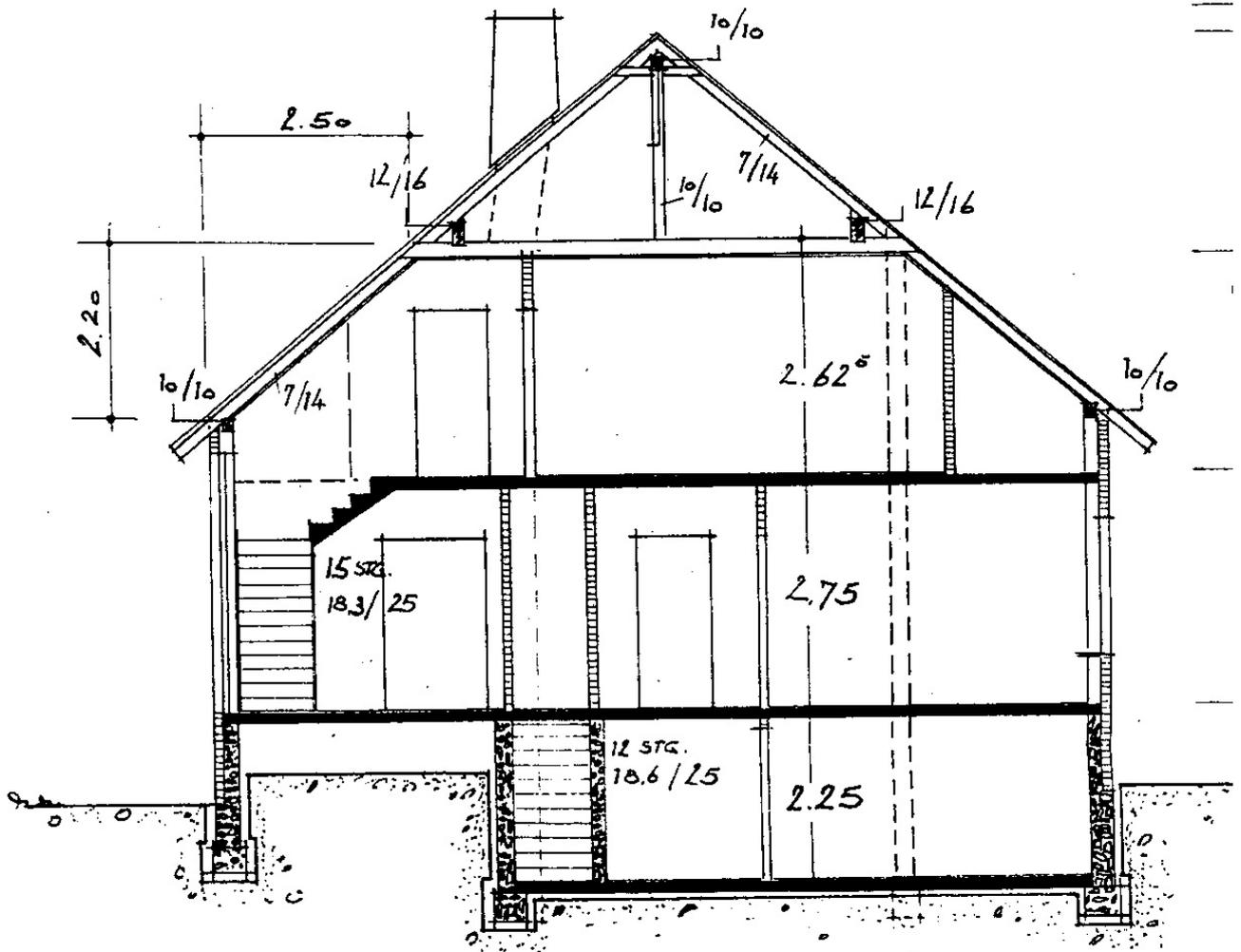
Der Grundriss wurde anhand der vorliegenden Bauzeichnungen und der ergänzenden örtlichen Messung erstellt. Er dient ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesem Grundriss nicht abgeleitet werden.

### 6.5.3 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.

### 6.5.5 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.



## 6.6 Berechnung der Bruttogrundfläche

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen und Bauplänen sowie Maßen aus dem Liegenschaftskataster (Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 - Ausgabe 2005)

### Gebäude : Einfamilienwohnhaus

	Grundfläche KG	=	12,90 m * 8,60 m		
			+ 3,50 m * 4,00 m		
			- 8,00 m * 3,70 m	=	95 m <sup>2</sup>
+	Grundfläche EG	=	12,90 m * 8,60 m		
			+ 3,50 m * 4,00 m	=	125 m <sup>2</sup>
+	Grundfläche DG	=	12,90 m * 8,60 m		
			+ 3,50 m * 4,00 m	=	125 m <sup>2</sup>
<hr/>					
	Summe Bruttogrundfläche			=	<b>345 m<sup>2</sup></b>

### Gebäude : Garage

	Grundfläche	=	6,65 m * 3,00 m	=	20 m <sup>2</sup>
<hr/>					
	Summe Bruttogrundfläche			=	<b>20 m<sup>2</sup></b>

## 6.7 Nutz- und Wohnflächenzusammenstellung

Raumbezeichnung	Grundfläche	Gewicht	anrechenbare Grundfläche		
<b>Nutzfläche Garage</b>				<b>rd.</b>	<b>14 m<sup>2</sup></b>
Garage	14,00 m <sup>2</sup>	100	14,00 m <sup>2</sup>		
Summe	14,00 m <sup>2</sup>		14,00 m <sup>2</sup>		
<b>Nutzfläche Keller</b>				<b>rd.</b>	<b>76 m<sup>2</sup></b>
Keller 1	13,05 m <sup>2</sup>	100	13,05 m <sup>2</sup>		
Keller 2	2,30 m <sup>2</sup>	100	2,30 m <sup>2</sup>		
Keller 3	21,50 m <sup>2</sup>	100	21,50 m <sup>2</sup>		
Keller 4	11,55 m <sup>2</sup>	100	11,55 m <sup>2</sup>		
Heizung	10,15 m <sup>2</sup>	100	10,15 m <sup>2</sup>		
Waschküche	14,35 m <sup>2</sup>	100	14,35 m <sup>2</sup>		
Flur	2,90 m <sup>2</sup>	100	2,90 m <sup>2</sup>		
Summe	75,80 m <sup>2</sup>		75,80 m <sup>2</sup>		
<b>Wohnfläche Erdgeschoss</b>				<b>rd.</b>	<b>100 m<sup>2</sup></b>
Essen	10,65 m <sup>2</sup>	100	10,65 m <sup>2</sup>		
Küche	11,40 m <sup>2</sup>	100	11,40 m <sup>2</sup>		
WC	1,45 m <sup>2</sup>	100	1,45 m <sup>2</sup>		
Flur	5,60 m <sup>2</sup>	100	5,60 m <sup>2</sup>		
Flur	22,00 m <sup>2</sup>	100	22,00 m <sup>2</sup>		
Wohnen	48,50 m <sup>2</sup>	100	48,50 m <sup>2</sup>		
Summe	99,60 m <sup>2</sup>		99,60 m <sup>2</sup>		
<b>Wohnfläche Dachgeschoss</b>				<b>rd.</b>	<b>80 m<sup>2</sup></b>
Abstellraum	2,50 m <sup>2</sup>	100	2,50 m <sup>2</sup>		
Bad	5,80 m <sup>2</sup>	100	5,80 m <sup>2</sup>		
WC	0,85 m <sup>2</sup>	100	0,85 m <sup>2</sup>		
Flur	8,80 m <sup>2</sup>	100	8,80 m <sup>2</sup>		
Vorraum	10,00 m <sup>2</sup>	100	10,00 m <sup>2</sup>		
Schlafen 1	18,10 m <sup>2</sup>	100	18,10 m <sup>2</sup>		
Schlafen 2	10,60 m <sup>2</sup>	100	10,60 m <sup>2</sup>		
Schlafen 3	10,45 m <sup>2</sup>	100	10,45 m <sup>2</sup>		
Schlafen 4	10,35 m <sup>2</sup>	100	10,35 m <sup>2</sup>		
Balkon	11,40 m <sup>2</sup>	25	2,85 m <sup>2</sup>		
Summe	88,85 m <sup>2</sup>		80,30 m <sup>2</sup>		

### Legende:

Gewicht 100	=	Die Raummaße wurden örtlich gemessen. Eine weitere Korrektur ist nicht erforderlich.
Gewicht 97	=	Die Raummaße wurden den Bauantragszeichnungen entnommen. Diese Maße beziehen sich auf das Rohmauerwerk. Die Putzschicht wird durch einen Abzug von 3 % berücksichtigt.
Gewicht 50	=	Die Grundfläche wird zu 50 % auf die Wohn- oder Nutzfläche angerechnet. Hierbei handelt es sich meistens um gut nutzbare Terrassen, Balkone und Loggien oder um Flächen unter einer Dachschräge mit einer lichten Raumhöhe zwischen 1,00 m und 2,00 m.
Gewicht 25	=	Die Grundfläche wird zu 25 % auf die Wohn- oder Nutzfläche angerechnet. Hierbei handelt es sich meistens um Terrassen, Balkone und Loggien mit einem geringen Nutzwert.

### Anmerkung:

Die oben abgedruckten 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.



## 6.8 Auszug aus dem Bebauungsplan; ohne Maßstab

Aus Gründen des Urheberrechtsschutzes  
wird der Bebauungsplanauszug an  
dieser Stelle nicht dargestellt.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks wurde mit einem roten Pfeil markiert.



## 6.9 Sachwertfaktor des Gutachterausschusses des Kreises Musterkreis

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



## 6.10 Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses des Kreises Musterkreis

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



## 6.11 Umrechnungskoeffizienten - Grundstückstiefe

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



## 6.12 Bestimmung des Ausstattungsstandards des Wohnhauses

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