

Geschäftsnummer: X F XX/08



Dipl.-Ing.
Michael Hentrich

GUTACHTEN

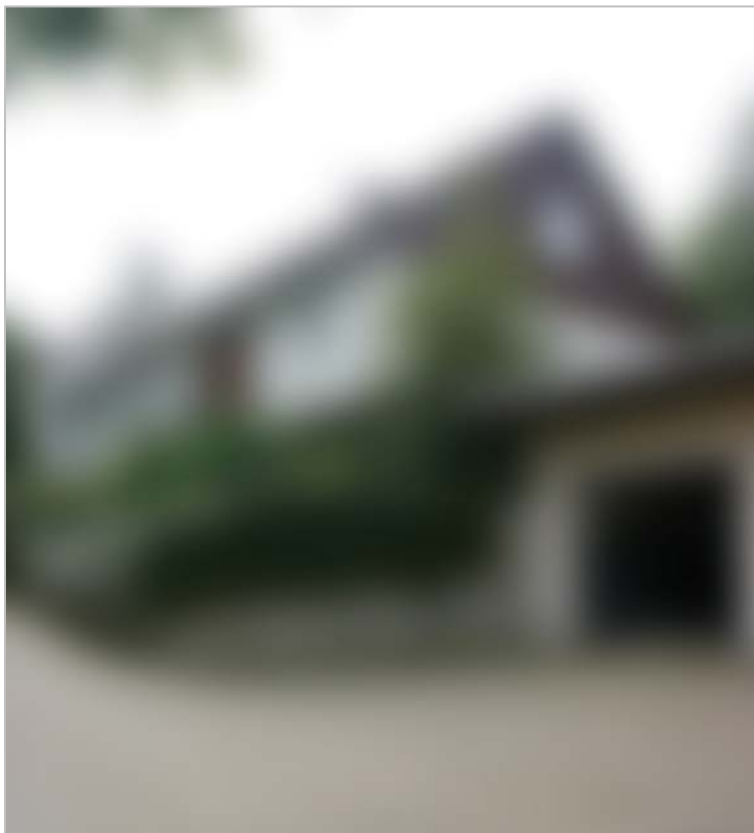
zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB für das mit einem
Einfamilien-Wohnhaus mit Einlieger-
wohnung im DG bebaute Grundstück in

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Schachtweg 23a
06567 Bad Frankenhausen

Fon: 034671 / 5 59 70
Fax: 034671 / 5 59 71
Funk: 0172 / 140 93 36
Mail: info@ib-hentrich.de
Web: www.ib-hentrich.de

Straße: XXXXXXXXXXXXstraße 4
Ort: 35xxx XXXXXXXXXXXXX
Kreis: Landkreis XXXXXXXXXXXXX
Bundesland: Niedersachsen
Vorgang: Familiensache
XXXXXX ./ XXXXX
Auftraggeber: Amtsgericht XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXweg 9
99xxx XXXXXXXXXXXXX



Grundbuch: XXXXXXXX

Gemarkung: XXXXXXXX

Blatt: 999

Flur: 55

Flurstück: 33/22

Stichtag: XX.XX.2008

Verkehrswert: XXX.000,00 €

Das Wertgutachten umfasst xx Seiten und xx Seiten Anlagen.
Es wurde in x Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung
für meine Unterlagen.

Inhaltsangabe		
Gliederung		Seite
0.0.	Zusammenstellung der Werte	3
1.0.	Allgemeine Angaben	4
2.0.	Beschreibung des Grundstücks	5
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2.	Konjunkturelle und strukturelle Lage	6
2.3.	Rechtliche Gegebenheiten	6
3.0.	Beschreibung der baulichen Anlagen	7
3.1.	Wohnhaus	7
3.2.	Garage	8
3.3.	Außenanlagen	9
4.0.	Wertermittlung	9
4.1.	Grundlagen	9
4.1.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	9
4.1.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	9
4.1.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	9
4.2.	Flächenberechnungen	10
4.3.	Ermittlung des Bodenwertes	11
4.4.	Ermittlung des Sachwertes	12
4.4.1.	Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses	12
4.4.2.	Ermittlung des Sachwertes der Garage	13
4.4.3.	Ermittlung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen	13
4.4.4.	Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes	14
4.4.5.	Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	14
5.0.	Ermittlung des Verkehrswertes	15

Anlagen (Kartenausschnitte, Liegenschaftskarte, Lageplan,
Grundrisse/Schnitt, Fotos,)

0.0. Zusammenstellung der Werte

PLZ: 35xxx	Ort: XXXXXXXXXXXXXXX	Straße: XXXXXXXstraße 4
Objekt: Wohnhaus mit Einliegerwohnung	Auftraggeber: Amtsgericht XXXXXXXXXXX	AZ: X F XX/08

Allgemeine Angaben: Gemarkung: XXXXXXXXXX Flur: 55 Flurstück: 33/22
Eigentümer: XXXXXX XXXXXXX
Zwangsverwalter: kein
Insolvenzverwalter: kein
Verwalter nach § 26 WEG: kein
Mieter / Pächter: EG:
 DG:

Bodenwert XX.XXX,00 € **Fläche:** 888 m²

Teilflächen	€/m ²	Fläche [m ²]	Erschließung *	Zustand
1. Flurstück 33/22	44,44	888	beitragsfrei	Bauland
2.				
3.				

Bauliche Nutzbarkeit *	Planungsgrundlagen *	Wertrelevante Nutzung [1]**	Erschließungs-zustand *	Zustand und Entwicklung *
<input type="checkbox"/> WS Siedlungsgebiet	<input type="checkbox"/> nicht ausgewiesen	[1] Wohnnutzung	<input checked="" type="checkbox"/> beitragsfrei	<input checked="" type="checkbox"/> Bauland
<input type="checkbox"/> WR reines Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	[] EFH / ZFH offene Bebauung	<input type="checkbox"/> pflichtig	<input type="checkbox"/> Rohbauland
<input type="checkbox"/> WA allgemeines Wohngebiet	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	[] Reihenhaushaus	<input type="checkbox"/> abgegolten/historische Str./ortsüblich erschlossen	<input type="checkbox"/> Bauerwartungsland
<input type="checkbox"/> WB besonderes Wohngebiet	<input type="checkbox"/> rechtsverbindlicher B-Plan	[] Mehrfamilienhaus	<input type="checkbox"/> teilweise gezahlt	<input type="checkbox"/> besonders (begünstigte) land- oder forstwirtschaftliche Flächen
<input type="checkbox"/> MD Dorfgebiet	<input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan	[] Eigentumswohnung	<input type="checkbox"/> nicht feststellbar	<input type="checkbox"/> reine land- oder forstwirtschaftliche Fläche
<input type="checkbox"/> MI Mischgebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 33 BauGB	[] gemischt genutztes Gebäude		<input type="checkbox"/> Sonstige Flächen (z.B. Gemeinbedarf)
<input type="checkbox"/> MK Kerngebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 34 BauGB	[] Dienstleistung		
<input type="checkbox"/> GE Gewerbegebiet	<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 35 BauGB	[] gewerbliche Nutzung		
<input type="checkbox"/> GI Industriegebiet	<input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet	[] Garagen / Carport		
<input type="checkbox"/> SO Sondergebiet	<input type="checkbox"/> städtebaulicher Entwicklungsbereich	[] Produktionsgebäude		
		[] sonstige Gebäude		

Hauptnutzungen	Wohnfläche [m ²]	Note	Miete/Pacht [€/m ²]		Reparatur-Rückstau	
			nachhaltig erzielbar	tatsächlich	[€]	[€/m ²]
1. Wohnung EG	~ 99	x	x,xx	x,xx	~ 11.111	~ xx
2. Wohnung DG	~ 33	x	x,xx	x,xx		
3.						

Allgemeine Gebäudeangaben

Denkmalschutz: nein **Sanierungsgebiet:** nein **Baulasten:** nein
Baujahr: 19xx **Gesamtnutzungsdauer:** xx Jahre **Restnutzungsdauer:** xx Jahre
Jahresrohertrag: X.XXX € **Bewirtschaftungskosten:** X.XXX € **Jahresreinertrag:** X.XXX €
Liegenschaftszins: x,xx % **Barwertfaktor:** xx,xx
Summe Reparatur-Rückstau (Schäden/Verschleißerscheinungen): ~ 11.111 €
Zubehör: kein
Sachwert (marktangep.): XXX.000,00 € = xx % vom Ertragswert **Jahresrohertragsfaktor:** xx,x
Ertragswert: XXX.000,00 € = xx % vom Sachwert **Jahresreinertragsfaktor:** xx,x
Verkehrswert: XXX.000,00 € **Wertermittlungsstichtag:** XX.XX.2008

* Zutreffendes ankreuzen ** [Anz.] Anzahl angeben

1.0. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber Amtsgericht XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXweg 9
99XXX XXXXXXXXXXXX

1.2. Lage des Objekts

Stadt/Gemeinde: 35XXX XXXXXXXXXXXX
Straße: XXXXXXXXXXXXstraße 4
Kreis: Landkreis XXXXXXXXXXXX
Bundesland: Niedersachsen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: XXXXXXXXXXXX
Gemarkung: XXXXXXXXXXXX
Grundbuchblatt: 999

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 1	55	33/22	GF	888 m ²

1.4. Eigentümer 1 XXXXXXXX, XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

1.5. Nutzungsart des Objekts Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung, Garage,
die übrige Grundstücksfläche ist befestigte Frei- und
Wegefläche sowie Grünfläche,

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung in der Familiensache XXXXXX ./I. XXXXXX
Wertermittlungsstichtag: XX.XX.2008
Tag der Ortsbesichtigung: XX.XX.2010
Teilnehmer am Ortstermin: Frau XXXXXXXX,
Herr XXXXXXXX,
Unterzeichner als Sachverständiger

verwendete Unterlagen: Beweisbeschluss des Amtsgerichtes XXXXXXXXXXXX
[Geschäfts-Nr. X F XX/08] vom XX.XX.2010,
Grundbuchauszug vom XX.XX.2008
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom XX.XX.2010
Bauvorlagen der Stadt XXXXXXXXXXXX,
eigene Ortsbesichtigung am XX.XX.2010

1.7. Besonderheiten

Bei der Bewertung wird der Bauzustand zugrunde gelegt, den das Bewertungsobjekt zum
Wertermittlungsstichtag XX.XX.2008 hatte.
Da der Sachverständige die Gebäude zum Stichtag nicht selbst in Augenschein nehmen
konnte, beruhen die Annahmen zu den Bauzuständen zum Stichtag auf Angaben von Frau
XXXXXX und Herrn XXXXXXXX, die dem Sachverständigen bei der Besichtigung des Bewer-
tungsobjekts gegeben wurden.
Baumaßnahmen, die nach dem Wertermittlungsstichtag XX.XX.2008 durchgeführt wurden,
bleiben bei diesem Gutachten unberücksichtigt.

1.8. Auftragstellung

Gemäß Beweisbeschluss vom XX.XX.2010 des Amtsgerichts XXXXXXXXXXXX soll Beweis erhoben
werden über die Behauptungen des Antragsstellers,

1.
.....
.....;
2.
.....
.....;

1.9. Bewertungsgrundsätze

Die Aufnahme der wertrelevanten Details des Grundstücks wurde vom Unterzeichner mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.
Sämtliche Feststellungen zur Beschaffenheit und zu Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbesichtigung sowie aufgrund von Angaben beim Ortstermin.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie diese dem Sachverständigen genannt wurden bzw. zum Ortstermin zerstörungsfrei erkennbar waren.
Es wurden keine Bauteil-, Baustoffprüfungen oder Bodenuntersuchungen durchgeführt; eine Funktionsprüfung der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen erfolgte nicht.
Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Regelungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbare Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.
Sämtliche durch den Sachverständigen durchgeführten Aufmaße sind nur für diese Wertermittlung bestimmt; sie wurden für die Wertermittlung hinreichend genau ausgeführt, ein Anspruch auf absolute Genauigkeit wird nicht erhoben.
Die Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen erfolgt ebenfalls in der wesentlichen Ausführung und Ausstattung, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

2.0. Beschreibung des Grundstücks

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Ort / Einwohnerzahl: Die Stadt XXXXXXXXX liegt im xxxlichen Niedersachsen, hat ca. XX.000 Einwohner und ist Sitz des Landkreises XXXXXXXX. XXXXXXXXX liegt am Fluss „XXXXXXX“ an den xxxxxxxxlichen Ausläufern des XXXXX und ist wirtschaftlich durch Handwerksbetriebe und klein- und mittelstädtische Unternehmen geprägt.
Als Kreisstadt sind alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Verwaltungs-, soziale und Dienstleistungseinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten im Ort vorhanden.
Öffentliche Verkehrsmittel (Bahnstation ca. xxx m und Linienbusstation ca. xxx m) sind ebenfalls im Ort vorhanden.
Überregionale Verkehrsverbindungen sind durch die Bundesstraßen B XX und B X sowie die Autobahnen A XX und A XX (in xxxlicher Richtung) gegeben.
Die Landeshauptstadt XXXXXXXXX ist ca. XX km entfernt; die nächst größere Stadt XXXXXXXXX ist ca. XX km entfernt.

Lagemerkmale:

Wohn-/Geschäftslage:

Art der Bebauung in der Umgebung:

.....:

2.2. Konjunkturelle und strukturelle Lage

Arbeitsmarkt: Die Arbeitslosenquote im Landkreis XXXXXXXXX liegt mit ca. x,x % (Stand XXXX 2008) auf einem mittleren Niveau, in etwa
.....
.....
.....

Wirtschaftliche Lage:
.....
.....

Bevölkerungsentwicklung:
.....
.....

Immobilienmarkt:
.....
.....

2.3. Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch: In Abteilung II des Grundbuchs
.....

Die eventuell in Abt. III des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulasten: Nach schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt XXXXXXXXXX vom XX.XX.2010 ist keine Baulast eingetragen.

nicht eingetragene Lasten/Rechte:
.....

Altlasten:
.....

.....:

Zulässige Nutzung: Die planungsrechtlichen Merkmale eines Grundstücks sind in erster Linie den bestehenden Bauleitplänen zu entnehmen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne).
Das Wertermittlungsobjekt liegt nach Auskunft der Stadt XXXX, Bauaufsicht, Frau XXXXXXXXX, nicht im Außenbereich (§ 35 BauGB) oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB), sondern im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (§ 30 BauGB).
Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. XXXX entspricht.

Grundstücksqualität: Entscheidend für die Bewertung von Grundstücken ist die Beantwortung der Frage, welche Qualität dem Grundstück beizumessen ist, das heißt, welche Entwicklungsstufe es von der reinen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fläche über Gartenland, Bauerwartungsland und Rohbauland bis zum baureifen Land erreicht hat.
Aufgrund der tatsächlichen Merkmale und den rechtlichen Gegebenheiten ist das zu bewertende Grundstück gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV § 5 als "Baureifes Land" einzustufen.

3.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Wohnhaus

Art des Gebäudes: freistehendes, unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit steilem, teilweise ausgebautem Dachgeschoss, xxxseitig ist ein Windfang als Hauseingang angebaut,

Nutzung: Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung im DG,

Bauweise: traditionelle Mauerwerksbauweise,

Baujahr/Alter: das Gebäude wurde XXXX errichtet,

Gründung: Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton,

Außenwände:

Keller:

Geschosse:

Innenwände:

Keller:

Geschosse:

Decken:

Keller:

Geschosse:

.....:

Keller:

Geschosse:

Fenster:

Keller: einfache Kunststofffenster,

Geschosse: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden,

Türen:

Hauseingangstür: EG: massive Holztür,

Innentüren: glatte Holztüren, z.T. Glasausschnitt,

Keller: einfache Holztüren,

.....:

.....:

.....:

.....:

besondere Bauteile:

Kellerlichtschächte: 2 Kellerlichtschächte,

Freitreppen: massive Freitreppe,

Dachaufbauten: Schleppdachgaube,

Raumbeschreibung:

KG: h = X,XX m - Kellerflur,
- 4 Kellerräume,

EG: h = X,XX m - Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad (.....),

DG: h = X,XX m - Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad (.....),

Dach: h = X,XX m - nicht ausgebauter Dachboden,

Baulicher Zustand/Wertminderung

Grundrissgestaltung: Das Gebäude

Belichtung/Besonnung:

Bauausführung:

Modernisierungen: In den vergangenen Jahren wurden folgende, wesentliche Modernisierungen durchgeführt:

Bauschäden/Baumängel: Es wurden folgende Bauschäden / Baumängel festgestellt:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Restnutzungsdauer: Für die Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kommt es nach dem geltenden Recht nicht auf die technische Restnutzungsdauer (abhängig von der Bauart, der Bauweise und dem Erhaltungszustand) an. Vielmehr ist für die Bewertung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer maßgebend. Darunter versteht man den Zeitraum, in dem ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer liegt aufgrund der Schnelllebigkeit insbesondere der Ausbaumaterialien im Allgemeinen unter der technischen Lebensdauer eines Gebäudes. Dies wird daran deutlich, dass die Gebäude zum Erhalt ihrer Wirtschaftlichkeit in Abhängigkeit von ihrer Nutzung in regelmäßigen Zeitintervallen instand gesetzt und modernisiert werden müssen, um ihre wirtschaftliche Nutzungs- und Renditefähigkeit zu erhalten.

Aufgrund des Baujahres, der Bauweise und des Bauzustandes wird beim Bewertungsobjekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf ca. XX Jahre geschätzt.

Allgemeine und wirtschaftliche Beurteilung: Das Gebäude

3.2. Garage

Nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit massivem Flachdach.

Alter: das Gebäude wurde XXXX errichtet.

Fundamente aus Beton, Wände aus Mauerwerk, Flachdach mit Schweißbahnabdichtung, zwei Schwingtore, eine Tür, zwei Fenster, Fußboden Beton, Elektroanschluss ist vorhanden.

Nutzung: EG: - Garage,

Das Gebäude

.....

.....

3.3. Außenanlagen

Hausanschlüsse:

Freiflächen: Freiflächenbefestigung aus

Einfriedungen: Grundstückseinfriedung aus

Stützmauer: Stützmauer aus

4.0. Wertermittlung

4.1. Grundlagen

4.1.1. Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

- Baugesetzbuch - BauGB - vom 08.12.1986 i.d.z.Z. gültigen Fassung
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV - vom 19.05.2010
- Wertermittlungsrichtlinien - WertR - 2006 vom 01.03.2006
- Baunutzungsverordnung - BauNVO - vom 15.09.1977 i.d.z.Z. gültigen Fassung
- Zweite Berechnungsverordnung - II.BV vom 12.10.1990 i.d.z.Z. gültigen Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003
- DIN 277 (2005): Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

4.1.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, 2010, Bundesanzeiger Verlag
- [2] **Simon, Kleiber, Joeris, Simon:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004, Luchterhand Verlag
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Lehrbuch, Loseblattsammlung, WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, in der aktualisierten Version, WertermittlungsForum Sinzig
- [4] **GUG:** Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand Verlag
- [5] **WF - Aktuell:** Zeitschrift für Bewertungssachverständige, WertermittlungsForum Sinzig

4.1.3. Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren,
- oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Dies setzt jedoch voraus, dass eine genügende Anzahl von Vergleichsobjekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen vorliegt.

Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Gebäuden anzuwenden, die vorrangig zur Ertragszielung bestimmt sind. Hierzu wird der Wert im Wesentlichen durch die marktüblich erzielbaren Erträge bestimmt.

.....

.....

Das Sachwertverfahren wird überwiegend bei Grundstücken mit Gebäuden angewendet, die der Eigennutzung dienen und bei denen es auf einen Gewinn nicht in erster Linie ankommt (Ein- und Zweifamilienhäuser u.ä.). Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale.

Der Sachwert des Bewertungsgrundstückes umfasst den Bodenwert einschl. dem Bauwert der darauf stehenden Gebäude und baulichen Anlagen.

.....

Das Bewertungsobjekt hat den Charakter eines Einfamilien-Wohnhauses mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss.

Unter Punkt 3.1.3. der Wertermittlungsrichtlinien - WertR wird ausgeführt, dass das Sachwertverfahren in der Regel bei solchen Grundstücken anzuwenden ist, bei denen es bei der Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wert bestimmend sind.

Dies gilt überwiegend bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind.

Die Bewertung erfolgt somit nach dem Sachwertverfahren.

Zusätzlich werden die im Grundstücksmarktbericht xxxxxxxxxxxx veröffentlichten Vergleichsdaten zu Kontrollzwecken herangezogen.

4.2. Flächenberechnungen

bebaute Fläche:

Länge x Breite

Wohnhaus	12,00 m	x	10,00 m	=	120,00 m ²
Garage	6,00 m	x	3,00 m	=	18,00 m ²
					138,00 m ²
gerundet					138,00 m ²

Grundflächenzahl GRZ:

bebaute Fläche / Grundstücksfläche:

138,00 m ²	/	888,00 m ²	=	0,16
-----------------------	---	-----------------------	---	------

Geschossfläche:

.....

Geschossflächenzahl GFZ:

.....

Wohnhaus Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 (Ausgabe 2005):

1. Wohnhaus KG, EG, DG:	3 x 120,00 m ²	=	360,00 m ²
BGF gerundet:			360,00 m²

Garage Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 (Ausgabe 2005):

1. Garage EG:	1 x 18,00 m ²	=	18,00 m ²
BGF gerundet:			18,00 m²

4.3. Ermittlung des Bodenwertes

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 16 Abs. 1 in Verbindung mit § 15 Abs. 1 und 2 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (ImmoWertV § 16 (1)) herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage,
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem erschließungs-/beitragsrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss bei der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften XXXXXXXXX, Katasteramt XXXXXXXXX, hat für dieses Gebiet von XXXXXXXXX zum Stichtag 01.01.2009 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bauland: - XX,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe: - XXXXXXXXX
 Art der baulichen Nutzung: - XXXXgebiet XX
 beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: - Erschließung nach BauGB - erschließungsbeitragsfrei
 Anzahl der Vollgeschosse: - keine Angabe
 Bauweise: - keine Angabe
 Grundstücksfläche: - keine Angabe
 Grundstückstiefe: - keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag - XX.XX.2008
 Entwicklungsstufe: - Baureifes Land
 Art der baulichen Nutzung: - bebaut mit einem Wohnhaus und einer Garage
 beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: - frei
 Anzahl der Vollgeschosse: - ein
 Bauweise: - offen
 Grundstücksfläche: - 888 m²
 Grundstückstiefe: - ca. XX m (mittlere Tiefe in Nord-Süd-Richtung)

<u>Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert</u>		
Bodenrichtwert:		XX,00€/m ²
Zuschläge/Abschläge zur Anpassung an		[%]
- die allgemeinen Wertverhältnisse		
• zum Wertermittlungsstichtag (vgl. WertV 88 § 3 Abs. 3): zeitnah zum Wertermittlungsstichtag, keine Anpassung	0,00	0,00€/m ²

- den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand		
• Wertanteil für die Erschließung (vgl. WertV 88 § 5 Abs. 3): ortsüblich erschlossen, keine Anpassung	0,00	0,00 €/m ²
- die sonstigen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks (vgl. WertV 88 § 3 Abs. 3 und § 5 Abs. 1, 5 und 6)		
• die Lage: hier: Abschlag von 5 % angemessen	-5,00	- XX,XX €/m ²
• die Entwicklungsstufe: Baureifes Land, keine Anpassung	0,00	0,00 €/m ²
• die Art der baulichen Nutzung: Wohnnutzung – im Allgemeinen Wohngebiet zulässig	0,00	0,00 €/m ²
• die Grundstücksgröße: - Grundstücksgröße vorhanden: 888 m ² - Grundstücksgrößen in der Umgebung: ca. 700 - 800 m ² hier: Abschlag von 5 % angemessen	-5,00	- XX,XX €/m ²
• die Grundstücksgestalt: normal geschnitten, keine Anpassung	0,00	0,00 €/m ²
• den Baugrund: normal tragfähiger Baugrund, keine Anpassung	0,00	0,00 €/m ²
nutzungsentsprechender Bodenwert:		<u>XX,XX €/m²</u>
<u>Berechnung des Bodenwertes</u>		
Baulandbereich:	888,00 m ² x XX,XX €/m ²	= XX.XXX,XX €
Bodenwert gerundet:		<u>XX.XXX,00 €</u>

4.4. Ermittlung des Sachwertes

4.4.1. Ermittlung des Sachwertes des Wohnhauses

<u>Brutto-Grundfläche (BGF):</u>	360,00 m ²
Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: (in Anlehnung an die WertR 2006 Anlage 4)	XX Jahre
Alter:	XX Jahre
Restnutzungsdauer:	XX Jahre
Alterswertminderung: linear nach § 23 ImmoWertV - Anlage 8 b WertR 2006	XX,00 %

Ermittlung der orts- und objektspezifischen Normalherstellungskosten NHK 2000

Die Ermittlung der Normalherstellungskosten erfolgt gemäß den Wertermittlungs-Richtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 01.12.2001 (BS 12 - 63 05 04-30/1).

Gebäudetyp: 1.01	Wohnhaus Keller-, Erd-, ausgebautes Dachgeschoss	
Ausstattungsstandard:	mittel	Alter: XX Jahre
Bundesmittelwert:	555,00 €/m ²	
Korrekturfaktoren:	Landkreis XXXXXXXXXXXXX (nach BKI)	1,00
Baunebenkosten:	Ansatz: 16 %	1,16
korrigierte Normalherstellungskosten:		
555,00 € pro m ²	x 1,00	x 1,16
gerundet:	= 643,80 €/m ²	
	645,00 €/m ²	

Ermittlung des Wertes der besonders zu bewertenden Bauteile / Betriebseinrichtungen

Entsprechend der Definition der DIN 277 werden bei der Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) bestimmte Bauteile, wie zum Beispiel - Kellerlichtschächte, Außentreppe, Eingangsüberdachungen, Dachgauben, Balkone, Terrassen u.ä. nicht erfasst. Die Kosten dieser Bauteile sind gesondert zu erfassen.

1.	zwei Kellerlichtschächte 2 Stk. x 250 €/Stk.	=	500,00 €
2.	massive Freitreppe, XX m ² x XXX €/m ²	=	1.000,00 €
3.	Schleppdachgaube, XX m ² x XXX €/m ²	=	1.500,00 €
Summe			3.000,00 €

Berechnung des Gebäudesachwertes:

Basisjahr: 2000 (Index 100)
 Baupreisindex: 1,140 am Wertermittlungstichtag XX.XX.2008
 (.....)

Normalherstellungskosten 2000:				
360,00 m ² x	645,00 € / m ²	=	232.200,00 €	
+ besonders zu bewertende Bauteile: siehe oben			=	3.000,00 €
			235.200,00 €	
Gebäudesachwert am Stichtag	x 1,140	=	268.128,00 €	
- Wertminderung wegen Alters	x XX,00 %	=	- XXX.XXX,XX €	
vorläufiger Gebäudesachwert			XXX.XXX,XX €	
vorläufiger Gebäudesachwert Wohnhaus gerundet:			XXX.XXX,00 €	

4.4.2. Ermittlung des Sachwertes der Garage

.....

4.4.3. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen

- Hausanschlüsse	
- Freiflächenbefestigung aus	
- Grundstückseinfriedung aus	
- Stützmauer aus	
Außenanlagen pauschal ca. XX % vom Sachwert:	XX.000,00 €

4.4.4. Zusammenstellung des vorläufigen Grundstückssachwertes

1.	Bodenwert	=	XX.XXX,00 €
2.	Wohnhaus	=	XX.XXX,00 €
3.	Garage	=	X.XXX,00 €
4.	Außenanlagen	=	XX.XXX,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert:			XXX.XXX,00 €

4.4.5. Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 8 Abs. 2 und 3 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung mittels Sachwertfaktoren),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes.

Der Sachwert ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert des Grundstücks identisch. Es handelt sich um einen Zwischenwert, der über einen Sachwertfaktor an den Grundstücksmarkt anzupassen ist, d.h. an den Durchschnitt der für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise. Der Sachwertfaktor stellt somit das Verhältnis von Sachwert zum Kaufpreis dar.

In Anlehnung an die Marktanpassungsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser des Grundstücksmarktberichte 2009 / 2010 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte xxxxxxxxxxxx und nach eigenen Recherchen beträgt bei einem vorläufigen Sachwert von ca. XXX.XXX € für den Bereich xxxxxxxxxxxx (Xxxx X) der Sachwertfaktor ca. 0,75.

Allgemein ist festzustellen, dass Objekte mit einem höheren Wert unter dem Sachwert verkauft werden, wobei mit steigendem Wert auch der Marktabschlag steigt (bis zu ca. 50 %), weil bei einem vorhandenen Gebäude der Kaufinteressent ein vorgegebenes Gebäude erwirbt und seine individuellen Vorstellungen nicht verwirklichen kann.

Die Höhe des Marktanpassungsfaktors ist in erster Linie abhängig von:

- der Gebäudeart sowie der Bauweise und des Ausstattungsgrades, dem Gebäudealter,
-
-
-
-
-

Damit sind für den Ansatz der Marktanpassungsfaktoren insbesondere die absolute Höhe des Sachwertes, in Verbindung mit der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie, maßgebend.

Bei einem Marktanpassungsfaktor 1,00

.....

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden beim Bewertungsobjekt eingeschätzt:

Wohnhaus:

-
- weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind:
-
-

Garage:

- keine Anpassung notwendig.

Der marktangepasste Grundstückssachwert ermittelt sich somit wie folgt:

vorläufiger Grundstückssachwert			XXX.XXX,00 €
- Marktanpassung - Sachwertfaktor	x 0,75	=	XXX.XXX,00 €
- Berücksichtigung des vorhandenen Reparaturstaus Wohnhaus			
XXX,00 m ² Wohn-Nutzfläche	x XX,00 € / m ² (siehe Anlage)	=	- XX.XXX,00 €
- Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			
Sachwert Wohnhaus: XXX.XXX,00 €	x X,00 %	=	- XX.XXX,00 €
			XXX.XXX,00 €
marktangepasster Grundstückssachwert gerundet:			XXX.XXX,00 €

5.0. Ermittlung des Verkehrswertes

Der in diesem Wertgutachten ermittelte Verkehrswert unterliegt gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 194 folgender Definition:

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

.....

Vergleichsrechnung

Gemäß dem Grundstücksmarktbericht XXXX des Gutachterausschusses für Grundstückswerte XXXXXXXXX beträgt der durchschnittliche Kaufpreis von Einfamilien-Wohnhäuser im Landkreis XXXXXX - XXXXX (XXXXXX) und vergleichbare Gemeinden in Abhängigkeit vom Baujahr und der Wohnfläche ca. X.XXX €/m² Wohnfläche.

Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Merkmale sind Anpassungen (Zu- bzw. Abschläge) vorzunehmen:

Korrekturfaktor Bodenwert: Vergleichsgrundstück XX €/m²
 Bewertungsgrundstück ~ XX €/m² - Faktor ~ X,XX

Korrekturfaktor Wohnfläche: Vergleichsgrundstück XXX m²
 Bewertungsgrundstück XXX m² - Faktor ~ X,XX

Korrekturfaktor Grundstücksgröße: Vergleichsgrundstück XXX m²
 Bewertungsgrundstück XXX m² - Faktor ~ X,XX

X.XXX,00 €/m² x X,XX x X,XX x X,XX ~ XXX €/m²
 ca. XXX m² Wohnfläche x XXX €/m² ~ XXX.000,00 €

Der von mir ermittelte Sachwert von XXX.000,00 € stimmt mit dem durchschnittlichen Vergleichspreis für Einfamilien-Wohnhäuser entsprechend dem Grundstücksmarktbericht gut überein.

In freier Wertung schätze ich den

Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes auf:

XXX.000,00 €

Euro (i.W.) - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxtausend -

Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am XX.XX.2010 besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den XX.XX.2010