

Mustermarktwertermittlung – Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt



Katrin Middelhoff
Immobilienökonomin (VWA)
Sachverständige für Immobilienbewertung
(IHK – Lehrgang Zertifiziert)

Büro Meerbusch

Ahornstraße 6
D-40667 Meerbusch

Fon: +49 2132 659331
Fax: +49 2132 659330

Büro Sylt

Paulstraße 6
D-25980 Westerland / Sylt

Fon: +49 4651 8360995
Fax: +49 4651 8356074

Email: persoenlich@katrin-middelhoff.com

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Auftraggeber	Max Mustermann Musterstraße 1 12345 Musterstad
Projektnummer	P1888/11
Ortstermin	2011

Objekt	Eigentumswohnung - 1. OG
Objektadresse	Musterstraße 1 12345 Musterstadt
Baujahr des Gebäudes	1896
Modernisierung des Gebäudes	1978
Baujahr fiktiv	1978
Wohnlich nutzbare Fläche	ca. 116 m ²

Grundstücksfläche gesamt	294,00 m ²
Grundstücksfläche nach Miteigentumsanteil (MAE) 2.050/10.000	60,27 m ²

Bodenwert (relativ)	1.400,00 EUR/m ²
Bodenwert (absolut)	411.600,00 EUR
Bodenwertanteil nach MAE	84.378,00 EUR
erzielbare Nettomiete	10,00 EUR/m ²

Liegenschaftszinssatz	4 %
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	47 Jahre

Sonstige Wertbeeinflussende Umstände	0,00 EUR
Ertragswert gerundet	256.000,00 EUR

Marktwert geschätzt	256.000.00 EUR
----------------------------	-----------------------

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	5
2 Wertrelevante Merkmale	7
2.1 Lage/Umfeld.....	7
2.2 Angaben zum Objekt.....	8
2.3 Ausstattung nach NHK (2000) (gemäß Ausstattungstabelle).....	9
2.4 Vermarktbarkeit.....	10
2.5 Zusammenfassung der Bewertungspunkte.....	10
2.6 Auswertung und Bewertungspunkte.....	11
3 Begründung / Grundlage der Verfahrenswahl	12
3.1 Ermittlung des Bodenwertes.....	12
3.2 Ertragswertverfahren.....	13
3.3 Richtwerte Grundstücksmarktbericht.....	13
3.4 Zusammenfassung.....	14
3.5 Marktwert Ihrer Immobilie.....	16
3.6 Erläuterungen.....	17
3.7 Ausgefertigt am:.....	19
4 Anlage 1	20
4.1 Objektbilder Außenansicht.....	20
4.2 Objektbilder Innenansicht.....	21
4.3 Sonstiges / Umfeld.....	23
5 Anlage 2	24
5.1 Übersichtskarte.....	24
5.2 Stadtplan.....	25
6 Anlage 3	26
6.1 Auszug aus dem Lageplan.....	26
6.2 Auszug Luftbild.....	27
7 Quellenangaben	28

1 Allgemeines

Zweck des Marktwertermittlung	Ermittlung und Feststellung des aktuellen Marktwertes																
Bewertungsobjekt	<p>Es handelt sich um ein in der Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt gelegenes Grundstück, das mit einem 4 - geschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit (Ladenlokal) bebaut ist. Das Mehrfamilienhaus ist voll unterkellert und besitzt ein ausgebautes Dachgeschoss. Der Marktwert wird für die Wohneinheit im 1. OG mit 4,5 Zimmern ermittelt. Das Objekt ist aufgeteilt in eine vermietete 2,5-Zimmerwohnung und ein nicht vermietetes 2-Raumappartement. Der Marktwert wird die gesamte Einheit ermittelt.</p>																
Grundbuchrechtliche Angaben	<table><tr><td>• Amtsgericht</td><td>Musterstadt</td></tr><tr><td>• Grundbuch von</td><td>Musterstadt</td></tr><tr><td>• Blatt</td><td>0815</td></tr><tr><td>• Lfd-Nr.</td><td>1</td></tr><tr><td>• Gemarkung</td><td>Musterstadt</td></tr><tr><td>• Flur</td><td>0</td></tr><tr><td>• Flurstück</td><td>622</td></tr><tr><td>• Größe</td><td>294 m²</td></tr></table>	• Amtsgericht	Musterstadt	• Grundbuch von	Musterstadt	• Blatt	0815	• Lfd-Nr.	1	• Gemarkung	Musterstadt	• Flur	0	• Flurstück	622	• Größe	294 m ²
• Amtsgericht	Musterstadt																
• Grundbuch von	Musterstadt																
• Blatt	0815																
• Lfd-Nr.	1																
• Gemarkung	Musterstadt																
• Flur	0																
• Flurstück	622																
• Größe	294 m ²																
Eigentümer	<ul style="list-style-type: none">• Max Mustermann Musterstraße 2 12345 Musterstadt																
Ortsbesichtigung	<p>Die Ortsbesichtigung wurde in 2011 durchgeführt. Anwesend waren:</p> <ul style="list-style-type: none">• Herr Max Mustermann Auftraggeber• Frau Katrin Middelhoff Sachverständige																
Dokumente und Informationen, die zum Ortstermin zur Verfügung standen	<ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Grundbuch• Auszug aus der Flurkarte• Mietvertragskopien• Protokolle Eigentümerversammlung• Hausgeldabrechnungen• Teilungserklärung• sonstige Objektinformationen• Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Person																

Wesentliche Literatur

- ImmowertV 2010 – Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
- WertR 06 nebst Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) - Kleiber - Bundesanzeiger Verlag
- Wertermittlung von Grundstücken – Simon, Reinhold, Simon - Luchterhand
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten - Rössler, Langner fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon - Luchterhand
- Grundstücks - Gebäudewertermittlung - Sommer, Kröll, Piehler - Haufe Verlag
- Verkehrswertermittlung von Immobilien (praxisorientiert Bewertung) – Petersen – Boorberg Verlag

Ansicht Umfeld des Bewertungsobjekts



Quelle

© Martina Berg - Fotolia.com

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage/Umfeld

Infrastruktur	<i>Punktbewertung:</i>	<i>4,5 Punkte</i>
	Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Ärzte, Schulen, etc. vorhanden, fußläufig im Bereich der Musterstraße und im Umfeld zu erreichen	
Verkehrsanbindung	<i>Punktbewertung:</i>	<i>4 - Punkte</i>
	die meisten ÖPNV in fußläufiger Entfernung (< 0,5 km) hierzu zählen Busverbindungen und Straßenbahnanbindung. Anschluss an Autobahn	
Umfeld	<i>Punktbewertung:</i>	<i>4 Punkte</i>
	das Umfeld kann als attraktiv bewertet werden. Es besteht aus einer überwiegenden Wohnbebauung, die durch mehrgeschossige Mehrfamilien- und Geschäftshäuser geprägt ist. In der näheren Umgebung befinden sich städtische sowie die nahgelegenen öffentlichen Grünflächen.	
Grundstücksgröße	Gesamt ca. 294 m ² - Miteigentumsanteil von 2.050/10.000 – Grundstücksanteil 60,27 m ²	
Außenanlage	<i>Punktbewertung:</i>	<i>2 - Punkte</i>
	Keine besondere Außenanlage vorhanden, da es sich hier um ein innerstädtisches Grundstück handelt und daher keine große, gestaltete Gartenanlagen vorhanden ist.	
Aufbauten	Art:	Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit - Ladenlokal

2.2 Angaben zum Objekt

Eigentumswohnung	Wohnfläche:	ca. 116 m ²
	Nutzfläche:	Kellerraum vorhanden
	Anzahl Räume:	4,5
	Typ:	Eigentumswohnung
	Baujahr:	1896 Ursprung
	Modernisiert	1978 umfassend
	Baujahr fiktiv	1978
	Etagen gesamt:	4
	Unterkellert:	ja
	Garage	nein
	Stellplatz:	nein
	Denkmalschutz:	nein

Wohn-/Nutzwert *Punktbewertung:* 4 - Punkte

Wohnlage mit normal störenden Emissionen, überwiegend geschlossene Bauweise mit Mehrfamilienwohnhäusern und Geschäftshäusern, wenig bis keine Einfamilienwohnhäuser, teilweise Grünflächen vorhanden, hoher Nutzwert durch sehr gute Infrastruktur im Bereich der Musterstraße.

Aufteilung Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

Wohn-/Nutzfläche

Wohnfläche:

Diele, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Durchgangsküche, 2x Kinderzimmer, Balkon, WC, 2x Flur, 2x Abstellraum rd. 116 m²

Nutzfläche: **im Keller**

Gesamt: **rd. 116 m²**

Die wohnlich nutzbare Fläche, wurde aus der vorhandenen Wohnflächenberechnung, in der erforderlichen Genauigkeit ermittelt.

Besonderheiten

Das Objekt ist zum jetzigen Zeitpunkt in zwei separate Einheiten mit jeweils zwei Eingängen getrennt. Sie besteht aus einer Hauptwohnung mit 2,5 Zimmern und einem 2 Raum-apartment. In der Eigentümergemeinschaft wurde die Trennung genehmigt, wirtschaftlich sind die Einheiten nicht voneinander getrennt. Das wiederherstellen in eine Einheit ist mit wenig Aufwand durchzuführen. In der Marktwertermittlung wird die Trennung nicht berücksichtigt.

2.3 Ausstattung nach NHK (2000) (gemäß Ausstattungstabelle)

Fußbodenbelag	<i>Punktbewertung:</i>	<i>3,5 - Punkte</i>
	Parkettboden, Fliesenboden weiß, Fliesenboden rotbraun, Granitboden, Fertigparkettboden	
Sanitäreinrichtung	<i>Punktbewertung:</i>	<i>3,5 - Punkte</i>
	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz, Sanitär- und Bedienungselemente Ausführung Standard bis bessere Ausführung	
Elektroinstallationen	<i>Punktbewertung:</i>	<i>3 - Punkte</i>
	Elektroinstallation aus dem Modernisierungsjahr 1978, je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen, einfache Elt-Installation, bessere Beleuchtungskörper, normale Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	
Fassade	<i>Punktbewertung:</i>	<i>4 - Punkte</i>
	Stilfassade aus dem Baujahr 1896, Rückseite Putzfassade mit Anstrich – guter Wärmestandard	
Fenster	<i>Punktbewertung:</i>	<i>3 - Punkte</i>
	Kunststoff mit Thermopanverglasung aus dem Modernisierungsjahr 1978	
Dach	<i>Punktbewertung:</i>	<i>3 - Punkte</i>
	Dachstuhlerneuerung von 1978, Betondachpfannen mit mittlerem Wärmestandard	
Innentüren	<i>Punktbewertung:</i>	<i>3 - Punkte</i>
	Holz- und Stahlzargen, Holztürblätter - weiß	
Heizung	<i>Punktbewertung:</i>	<i>3 - Punkte</i>
	Gasetagenheizung, Warmwasser im Bad, sonst Durchlauferhitzer, im zur Zeit getrennten Teil Elektroheizung	
Besonderheiten	keine	

2.4 Vermarktbarkeit

Vermietung *Punktbewertung:* 4 - Punkte

Eine Nachvermietung könnte in 3 - 6 Monaten möglich sein

Verkauf *Punktbewertung:* 4 - Punkte

Ein Verkauf könnte in 6 -12 Monaten möglich sein

2.5 Zusammenfassung der Bewertungspunkte

Angaben zum Objekt Wohn-/Nutzwert 4 - Punkte

Lage Infrastruktur: 4,5 - Punkte
Verkehrsanbindung 4 - Punkte
Umfeld: 4 - Punkte

Grundstück Außenanlage: 2 - Punkte

Ausstattung nach NHK Fußboden: 3,5 - Punkte
Sanitäreinrichtungen: 3,5 - Punkte
Elektroinstallationen: 3 - Punkte
Fassade: 4 - Punkte
Fenster: 3 - Punkte
Dach: 3 - Punkte
Innentüren: 3 - Punkte
Heizung: 3 - Punkte

Vermarktbarkeit Vermietung: 4 - Punkte
Verkauf: 4 - Punkte

2.6 Auswertung und Bewertungspunkte

Gesamtpunktzahl von möglichen 75 Punkten wurden 52,5 Punkte erreicht
Dies entspricht 70 %

Auswertung In Anbetracht der Bewertungspunkte befindet sich die Immobilie in einem gepflegten und guten Zustand.

Das Mehrfamilienhaus ist im allgemeinen, ebenfalls gepflegt und weist keinen offensichtlichen Unterhaltungsrückstand auf. Die Außenanlage des Objektes ist aufgrund der geringen Grundstücksgröße gering bis wenig gestaltet.

Die Lage und das Umfeld sind aufgrund der guten Verkehrsanbindung an ÖPNV und Autobahn sowie einer sehr guten Infrastruktur, als gut und attraktiv zu bezeichnen. Kleinere Abstriche gibt es durch die schlechte Parkplatzsituation, da zum Objekt keine Garage oder Stellplatz gehört und die Anwohner im öffentlichen Parkraum parken müssen

Die hier in Augenschein genommene Immobilie hat eine Punktzahl von 52,5 erreicht, dies entspricht 70 % aller zu erreichender Punkte - somit ist das Ergebnis „**befriedigend**“.

Bodenwert	Bodenrichtwert:	1.400 EUR/ m ²
	Beitragszustand:	frei
	Nutzungsart:	MI
	Geschosszahl	V
	GFZ	3
	Tag der Einsichtnahme:	2011
	Stichtag Gutachterausschuss:	2010

Der hier angegebene Bodenrichtwert, ist ein vom Gutachterausschuss der Musterstadt ausgegebener Richtwert.

3 Begründung / Grundlage der Verfahrenswahl

Ermittlung des Marktwertes ImmoWertV

Zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwerts sind das Vergleichswertverfahren (§ 15), Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 3 Abs. 2) zu bemessen. Das Ergebnis des Verkehrswertes ist aus dem oder der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

3.1 Ermittlung des Bodenwertes

Bodenwert

Der Bodenwert bezeichnet den Wert des unbebauten bzw. (fiktiv) freigelegten Grundstücks. Es handelt sich demnach um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzen würde, wenn wesentliche Bestandteile nicht vorhanden wären
Gemäß § 16 ImmoWertV können zur Ermittlung des Bodenwertes neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden

Bodenwert (absolut)

Grundstücksgröße x Bodenrichtwert

$$294 \text{ m}^2 \times 1.400 \text{ EUR} = 411.600 \text{ EUR}$$

Bodenwert (anteilig)

Grundstücksfläche nach MEA (2.050/10.000) x Bodenrichtwert

$$60,27 \text{ m}^2 \times 1.400 \text{ EUR} = 84.378 \text{ EUR}$$

3.2 Ertragswertverfahren

Bewirtschaftungskosten Diese beinhalten folgende Punkte:

- Betriebskosten
- Instandhaltung
- Mietausfallwagnis 2 %
- Verwaltungskosten

Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 22) ImmoWertV	Rohertrag (1.200 EUR x 12)	14.400,00	EUR/Jahr
	Bewirtschaftungskosten		
	– angesetzt pauschal 20 %	2.880,00	EUR/Jahr
	= Reinertrag	11.520,00	EUR
	– Bodenwertverzinsung (LZ 4 %)	3.375,12	EUR
	= Gebäudereinertrag	8144,88	EUR
	x Vervielfältiger (LZ;RND)	21,04	
	= Gebäudeertragswert	171.368,28	EUR
	– Sonstige wertbeeinf. Umstände	0,00	EUR
	+ Bodenwert	84.378,00	EUR
	= Ertragswert	255.746,28	EUR
Ertragswert gerundet	256.000,00	EUR	

3.3 Richtwerte Grundstücksmarktbericht

Typische Richtwerte der Musterstadt Laut Angabe des Grundstücksmarktbericht von Musterstadt, weißt dieser folgende typische Richtwerte aus:

bebaute Objekte	Kaufpreise mittlere bis gute Wohnlage	Baujahr
ETW in III – IV geschossigen Geb.	1.400 bis 2.000 EUR/ m ²	1960 bis 1980

Berechnung:

$$\text{Kaufpreis in EUR/m}^2 \times \text{Wohnfläche in m}^2$$

$$2.000 \text{ EUR/} \times 116 \text{ m}^2 = 232.000 \text{ EUR}$$

Bezogen auf das Ertragswertverfahren, liegt die Abweichung zum Richtwert bei <10% - dieser Wert kann sachverständig zur Stützung des ermittelten Ertragswert herangezogen werden.

3.4 Zusammenfassung

Auswertung

Bewertungspunkte:

von möglichen 75 Punkten
wurden 52,5 Punkte erreicht.

Dies entspricht

70 %
„befriedigend“

Ergebnis aus dem Ertragswertverfahren gerundet: 256.000 EUR
Ergebnis aus den typischen Richtwerten 232.000 EUR

Begründung der Verfahrenswahl

Das hier zur Anwendung gekommene Ertragswertverfahren ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Da es sich bei dem hier in Augenschein genommenen Objekt, um eine vermietete Eigentumswohnung handelt, kann unproblematisch von einer Renditeabsicht ausgegangen werden.

Zur Stützung des Ertragswertverfahrens wurden die typischen Richtwerte der Musterstadt herangezogen.

Eine Mittelung des Marktwertes aus den einzelnen Verfahren, wird entsprechender Wertermittlungsliteratur nicht durchgeführt.

Zusammenfassung

Nach Auswertung der Bewertungspunkte, befindet sich das Mehrfamilienhaus in einem gepflegten bis guten Zustand. Die Eigentumswohnung im 1. OG ist ebenfalls in einem guten und gepflegten Zustand.

Die Lage und das Umfeld sind aufgrund der guten Verkehrsanbindung an ÖPNV und Autobahn sowie einer sehr guten Infrastruktur, als gut und attraktiv zu bezeichnen. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich Anliegerstraßen die viele Möglichkeiten für vielfältige Einkäufe sowie Restaurantbesuche etc. bietet. Aufgrund der Stadtlage, gibt es im Umfeld für Anwohner nur Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum bzw. kann ein Stellplatz im nahegelegenen Parkhaus kostenpflichtig angemietet werden. Freizeitwert und Naherholung, finden sich in den öffentlichen Grünflächen.

Die Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines 4-geschossigen Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit (Ladenlokal) im EG. Das Mehrfamilienhaus ist gepflegt und alle anfallenden Reparaturen, Instandhaltungsmaßnahmen etc. wurden und werden regelmäßig durchgeführt. Ausstattungsmerkmale der Wohnung sind: Parkett, hohe Decken, einem Wannenbad mit Dusche, ein Duschbad, ein Balkon und ein abschließbarer Kellerraum. Gravierende Unterhaltungsrückstände und Auffälligkeiten konnten in der Wohnung und im Haus nicht festgestellt werden.

3.5 Marktwert Ihrer Immobilie

Einschätzung Marktwert Die unter Punkt 3.4 genannten Ergebnisse, die Zusammenfassung und die persönliche Inaugenscheinnahme vor Ort sowie die zugrunde gelegten Bewertungspunkte sowie dem Berechnungsverfahren nebst entsprechender Begründung, liegt die Einschätzung des Marktwertes für das bebaute Grundstück bei

256.000 EUR

Marktwert Der hier ermittelte Marktwert basiert auf einer Wertermittlung angelehnt an die Grundlagen der ImmoWertV 2010. Es handelt sich demnach um eine nach Inaugenscheinnahme getroffene, gesamtheitliche Ermittlung des geschätzten Marktwertes. Für diesen Marktwert kann demzufolge keinerlei Haftung übernommen werden. Es handelt sich bei der Marktwertermittlung um kein Gutachten. Auf Wunsch kann eine differenzierte Wertermittlung in Form eines Verkehrswertgutachtens in Auftrag gegeben werden.

3.6 Erläuterungen

Punktebewertung	Die hier eingesetzte Punktebewertung gibt Ausdruck darüber, wie sich spezifische Merkmale bewerten lassen. Hierzu gilt es zu erläutern, dass 5 Punkte für sehr gut, 4 Punkte für gut, 3 Punkte für befriedigend, 2 Punkte für ausreichend und 1 Punkt für mangelhaft vergeben werden können. (Siehe hierzu Auswertung der Bewertungspunkt)
Bodenwert	Der Bodenwert bezeichnet den Wert des unbebauten bzw. (fiktiv) freigelegten Grundstücks. Es handelt sich demnach um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzen würde, wenn wesentliche Bestandteile nicht vorhanden wären Gemäß § 16 ImmowertV können zur Ermittlung des Bodenwerts neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden
Erläuterung NHK (2000)	Normalherstellungskosten (NHK) oder gewöhnliche Herstellungskosten, werden zur Ermittlung des Sachwertes eines Gebäudes benötigt. Die gewöhnlichen Herstellungskosten können im Normalfall aus den Projektunterlagen entnommen werden. Sind diese Herstellungskosten nicht mehr bekannt, müssen die Herstellungskosten ermittelt werden. Zur Ermittlung dieser marktüblichen Herstellungskosten (§ 22 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 2010) gibt es Baukostentabellen. Diese geben die durchschnittlichen Baukosten (Normalherstellungskosten NHK) an, die für einen bestimmten Gebäudetyp pro m ² Bruttogrundfläche (BGF) anzusetzen sind.
Kostenschätzung Unterhaltsrückstand / Schäden	Die hier im Ortstermin in Augenschein genommenen Unterhaltungsrückstände / Schäden sind offen liegend und sichtbar. Es wurde keine Prüfung der Bausubstanz / Bauteilöffnung bzw. Bauschadensprüfung vorgenommen. Die Angabe der Kosten ist ein reiner Schätzwert. Eine genaue Kostenangabe kann nur nach Einholen eines Kostenvoranschlags durch einen entsprechenden Fachbetrieb gegeben werden.
Marktwert	Der hier ermittelte Marktwert basiert auf einer Wertermittlung angelehnt an die Grundlagen der WertV 2006. Es handelt sich demnach um eine nach Inaugenscheinnahme getroffene, gesamtheitliche Ermittlung des geschätzten Marktwertes. Für diesen Marktwert kann demzufolge keinerlei Haftung übernommen werden. Es handelt sich bei der Marktwertermittlung um kein Gutachten. Auf Wunsch kann eine differenzierte Wertermittlung in Form eines Verkehrswertgutachtens in Auftrag gegeben werden.

Auswertung der Bewertungspunkte

Es kann in diesem Protokoll eine Gesamtpunktzahl von 75 erreicht werden - dies entspricht einem Prozentsatz von 100 %. Unter Berücksichtigung einer daraus resultierenden Benotungsgrundlage - kommen folgende Noten (von 1 bis 5) zustande:

$$100 \% - 90 \% = 1$$

$$89 \% - 75 \% = 2$$

$$74 \% - 60 \% = 3$$

$$59 \% - 45 \% = 4$$

$$44 \% - 0 \% = 5$$

Begründung der Verfahrenswahl

Ermittlung des Verkehrswerts nach § 8 ImmoWertV 2010

1) Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren (§ 15), Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 3 Abs. 2) zu bemessen. Das Ergebnis des Verkehrswertes ist aus dem oder der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Wesentliche Literatur

- ImmoWertV 2010 – Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
- WertR 06 nebst Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) - Kleiber - Bundesanzeiger Verlag
- Wertermittlung von Grundstücken – Simon, Reinhold, Simon - Luchterhand
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten - Rössler, Langner fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon - Luchterhand
- Grundstücks - Gebäudewertermittlung - Sommer, Kröll, Piehler - Haufe Verlag
- Verkehrswertermittlung von Immobilien (praxisorientiert Bewertung) – Petersen – Boorberg Verlag

3.7 Ausgefertigt am:

Ich versichern, dass die vorstehende Marktwertermittlung parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Es handelt sich beim vorstehenden Servicepaket um eine vom Auftraggeber gewünschte Marktwertermittlung – diese Ausfertigung ist kein Gutachten.

Meerbusch, 07.03.2011

Katrin Middelhoff
Sachverständige für Immobilienbewertung

4 Anlage 1

4.1 Objektbilder Außenansicht

Frontansicht /
Straßenansicht



Quelle

© Martina Berg - Fotolia.com

4.2 Objektbilder Innenansicht

Innensicht Eingangsbereich



Quelle

© victor zastol'skiy - Fotolia.com

Innenansicht Treppenhaus



Quelle

© redking - Fotolia.com

Innenansicht Wohnzimmer



Quelle

© Rodenberg - Fotolia.com

Innensicht Kamin



Quelle

© Werner Busch - Fotolia.com

Innenansicht Küche



Quelle

© openlens - Fotolia.com

Innenansicht Badezimmer



Quelle

© Wollwerth Imagery - Fotolia.com

4.3 Sonstiges / Umfeld

Ansicht / Heizung



Quelle

© Martin Winzer - Fotolia.com

Innenansicht – Einbauten



Quelle

© haveseen - Fotolia.com

Umfeld Musterstadt



Quelle

© Philipp Baer - Fotolia.com

5 Anlage 2

5.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte
detailliert



6 Anlage 3

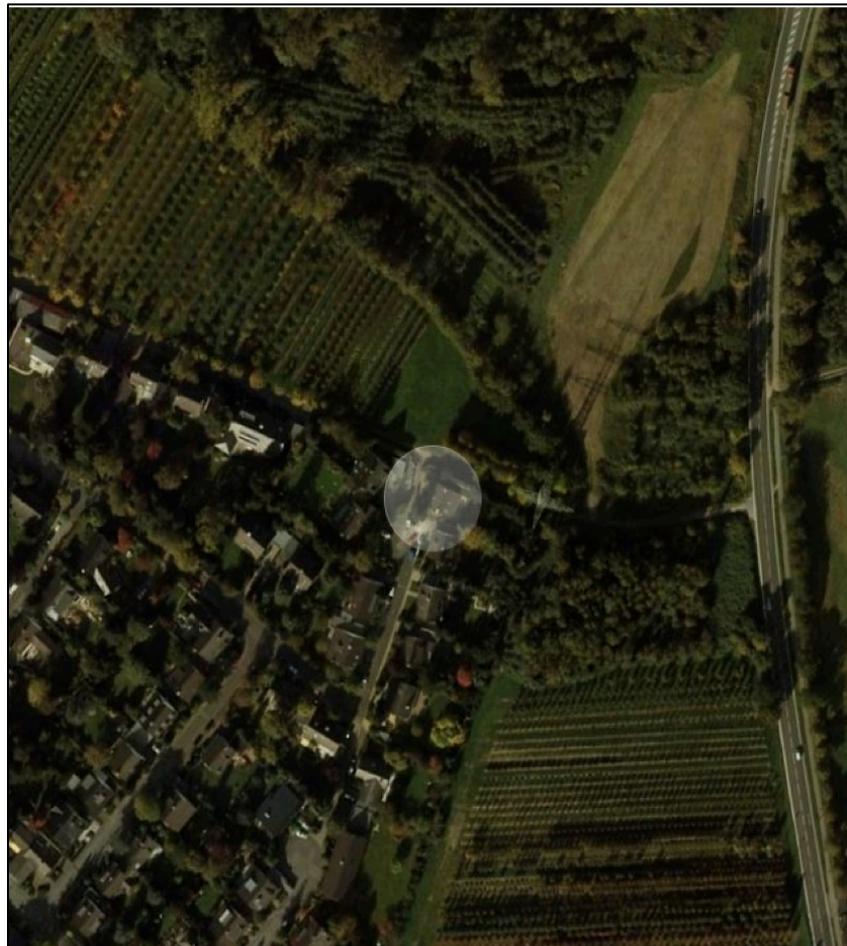
6.1 Auszug aus dem Lageplan

Lageplan
1:1000



6.2 Auszug Luftbild

Luftbild



7 Quellenangaben

Übersichtskarte von Sylt	Länderkarte detailliert – Mairdumont Promotion – Ostfildern (Kemant) Stand 2008
Stadtplan	Stadtplan, Tele Atlas Deutschland GmbH, Harsum Stand Juni 2010
Lageplan	DTK – Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein, Kiel Bearbeitungsstand 2009
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	nicht eingefügt
Luftbild von GeoContent	DLK GeoContent, GeoContent GmbH, Magdeburg Befliegungsdatum 13.10.2005
Quelle Musterbilder	fotolia.de

Anmerkung:

Die Veröffentlichung der Anlagen erfolgt in Bezug auf § 45 i.V.m. § 63 Urheberrechtsgesetz. Die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen aus der Marktwertermittlung nicht separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.