

Mustergutachten – 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 Musterstadt
Projektnummer	P1999/11
Ortstermin	2011
Wertermittlungstichtag	2010

Objekt	Einfamilienhaus - freistehend
Objektadresse:	Musterstraße 1 12345 Musterstadt
Baujahr	1968

Wohnlich nutzbare Fläche	125 m ²
Wohn- und Nutzfläche gesamt	197 m ²
Grundstücksfläche	824 m ²

Bodenwert (relativ) zum Wertermittlungstichtag	350 EUR/m ²
Bodenwert (absolut) zum Wertermittlungstichtag	288.400 EUR

Herstellungswert der baulichen Anlagen	188.999,90 EUR
Wertminderung wegen Alters	75.599,96 EUR
Beseitigungskosten für Unterhaltungsrückstände	30.000,00 EUR
vorläufiger Sachwert	371.799,94 EUR
Marktanpassung	0,9

Verkehrswert gerundet	335.000 EUR
------------------------------	--------------------

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	5
2 Wertrelevante Merkmale	7
2.1 Lage	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	8
2.4 Bauliche Anlagen	10
2.5 Grundrisse / Muster	14
3 Wertermittlung	16
3.1 Verfahrenswahl	16
3.2 Sonstiges	17
4 Bodenwert	18
5 Sachwertverfahren	19
5.1 Herstellungswert der baulichen Anlagen	19
5.2 Korrektur wegen des Gebäudealters	22
5.3 Sachwert	23
6 Vergleichswertverfahren	24
7 Definition Verkehrswert	26
8 Plausibilität Verkehrswert	26
9 Verkehrswert	28
10 Anlage 1	29
10.1 Objektbilder Außenansicht	29
10.2 Objektbilder Innenansicht	30
10.3 Sonstiges / Umfeld	32
11 Anlage 2	33
11.1 Übersichtskarte	33
11.2 Stadtplan	34
12 Anlage 3	35
12.1 Auszug aus dem Lageplan	35
12.2 Auszug Luftbild	36
13 Quellenangaben	37

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung zum Wertermittlungstichtag liegt in 2010 im Rahmen einer Erbschaftsangelegenheit.	
Bewertungsobjekt	Es handelt sich um ein in der Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt gelegenes Grundstück das mit einem 1,5-geschossigen Einfamilienwohnhaus bebaut ist. Das Einfamilienhaus ist voll unterkellert und besitzt einen nicht ausgebauten Spitzboden. Zum Einfamilienhaus gehören eine Garage und ein Stellplatz. Das Objekt liegt in einer Sackgasse am Ende eines Wendehammers.	
Grundbuchrechtliche Angaben	• Amtsgericht • Grundbuch von • Blatt • Lfd-Nr. • Gemarkung • Flur • Flurstück • Größe	Musterstadt Musterstadt 188 3 Musterstadt 15 0 824 m²
Eigentümer	• Max Mustermann Musterstraße 1 12345 Musterstadt	
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung wurde 2011 durchgeführt. Anwesend waren: • Frau Katrin Middelhoff – Sachverständige • Herr Max Mustermann - Auftraggeber	
Wertermittlungstichtag	Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts, wurden 2011 abgeschlossen. Der hier anzusetzende Wertermittlungstichtag liegt in 2010.	
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	• Auszug aus dem Grundbuch • Auszug aus dem Lageplan • Schriftliche Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis • Grundrisse • Wohnflächenberechnung • Kubaturberechnung • Baubeschreibung • Baugenehmigung • Schlußabnahmeschein • Informationen des Auftraggebers	

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Beleihungswertverordnung (BelWertV)
- Bewertungsgesetz (BewG)

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

Lage im Stadtgebiet	- Entfernung zum Zentrum von Musterstadt ca. 0,3 km - Entfernung zum Zentrum von Klein-Musterstadt ca. 14 km - Entfernung zum Zentrum von Groß-Musterstadt ca. 11 km
Nähere Umgebung	In der näheren Umgebung des Bewertungsgrundstücks befinden sich überwiegend freistehende Einfamilienhäuser. Das Objekt liegt in im Stadtgebiet von Musterstadt in der Lage „Alt Musterstadt“. In unmittelbarer Umgebung der Musterstraße befinden sich Wald- und Wiesenflächen sowie zahlreiche Flächen der Landwirtschaft.
Verkehrsanbindung	- Entfernung Flughafen International ca. 12,0 km - Entfernung Haltestelle Busanbindung ca. 0,5 km - Entfernung Autobahnanschluss A ca. 2,5 km - Entfernung Autobahnanschluss A ca. 5,5 km
Parkplätze	Im Straßenbereich der Musterstraße sind einige Parkplätze vorhanden. Auf dem Grundstück selbst befinden sich eine Garage und ein Stellplatz.
Immissionen	Bei der Musterstraße handelt es sich um eine wenig befahrene Anliegerstraße. Insofern sind diesbezüglich kaum störenden Verkehrsimmissionen durch Straßenlärm zu erwarten. Unmittelbar hinter dem Grundstück, verläuft die Hauptstraße als Zubringer zur Autobahn. Dadurch sind störenden Immissionen durch Straßenlärm vorhanden. Der Flughafen liegt östlich von Musterstadt. Daher kann es hier teilweise zu störenden Immissionen durch Fluglärm kommen.
Infrastruktur	In Musterstadt gibt es drei Kindergärten, eine Grundschule, eine Schule für Lernbehinderte sowie als weiterführende Schule das Städtische Gymnasium. Der tägliche Bedarf kann im Ortskern von Musterstadt gedeckt werden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann im Stadtkern von Klein-Musterstadt oder im Zentrum von Groß-Musterstadt gedeckt werden.
Lagebeurteilung gesamt	Das Grundstück weist im Wesentlichen folgende Lagekriterien auf: - reines Wohngebiet - innerörtliche Wohnlage - gute Verkehrsanbindung - ruhiges Wohngebiet
Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?	Insbesondere im Bodenwert

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge	Für das Einfamilienhaus bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Mietverträge												
Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs	In Abt. II des Grundbuchs sind keine Rechte und Lasten eingetragen.												
Baurecht	Laut schriftlicher Auskunft der Stadtplanung und Bauaufsicht, Wittenberger Straße, 12345 Musterstadt (Quelle: Herr Testmann Tel: +49 2222 123 345 vom 23.02.2011), besteht für das Bewertungsobjekt seit 2007 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 0815 mit der Gestaltungssatzung Nr. 28. Mögliche Nutzung: <table><tr><td>WR</td><td>reine Wohngebiete</td></tr><tr><td>Bebauung</td><td>nur Einzelhaus</td></tr><tr><td>GFZ</td><td>0,15</td></tr><tr><td>GRZ</td><td>maximal 1 Vollgeschoss</td></tr><tr><td>TH</td><td>4,5 m</td></tr><tr><td>FH</td><td>9,5 m</td></tr></table>	WR	reine Wohngebiete	Bebauung	nur Einzelhaus	GFZ	0,15	GRZ	maximal 1 Vollgeschoss	TH	4,5 m	FH	9,5 m
WR	reine Wohngebiete												
Bebauung	nur Einzelhaus												
GFZ	0,15												
GRZ	maximal 1 Vollgeschoss												
TH	4,5 m												
FH	9,5 m												
Baulasten	Laut telefonsicher Auskunft von 2011 mit der Stadtplanung und Bauaufsicht, Wittenberger Straße, 12345 Musterstadt, Ansprechpartnerin von Frau Testmann (+49 2222 123 356), liegt für das Grundstück Flur 15, Flurstück 0 keine Baulasten vor.												

Abgabenrechtliche Situation

Weitere wertrelevante Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, auch nicht ob zum Wertermittlungstichtag hinaus noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Wo werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?

- | | |
|--------------------------------|---|
| • Mietvertrag | nicht vorhanden |
| • Rechte und Lasten in Abt. II | Grunddienstbarkeit |
| • Baurecht | Bodenwert |
| • Baulast | Bodenwert |
| • Abgabenrechtliche Situation | es wird vorausgesetzt, dass keine Abgaben mehr zu entrichten sind |

2.4 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung	Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.
Baujahr	Das Baujahr des Gebäudes ist laut Bauunterlagen 1968
Bauweise	• 1,5-geschossig • Massivbauweise • Fundament Stampfbeton • Außenwände Kellergeschoss Kalksandstein 30 cm • Außenwände Wohngeschosse Hochlochziegel 24 cm • Innenwände tragend in Kalksandvollstein • Innenwände nicht tragend in Schwemmstein 10 cm • Satteldach in Holzkonstruktion – Kehlbalkendach • Decken in Stahlbeton • Dachgeschoss Kehlbalken mit Terrastdecke • Geschosstreppen in Stahlbeton • Dachboden nicht gedämmt • Treppengeländer Stahl • Kehlbalkendach mit Neigung 45° • Dacheindeckung Falzziegel - altdeutsch • Fassade in Edelputz mit Wärmedämmung • Abdichtung Kellerwände – vertikal und 2x horizontaler Bitumenanstrich und 500. Bitumenpappe • übliche Außenanlagen (Garten, Einfriedung, Zuweg, Ver- und Entsorgungsleitungen, Garage, Stellplatz)

- Ausstattungsmerkmale**
- Fußböden in Naturstein, Parkett, Teppich, PVC
 - Bäder gefliest
 - Küche gefliest
 - elektrische Rollläden
 - Wände und Decken Tapete und gestrichen
 - Kamin
 - Holzfenster Isolier- und Einfachverglast
 - verschieden Einbauten
 - Heizkörper
 - Heizkörperverkleidung in Holz
 - Holzinrentüren mit Holzzargen
 - Kellerinntüren aus Stahl
 - Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und WC
 - separates Gäste-WC im EG
 - Ölzentralheizung Baujahr ca. 2004
 - Holzeinschubtreppe zur Dachspitze
 - nicht ausgebauter Spitzboden

Zustand

Das Gebäude befindet sich größtenteils in einem schlechten Unterhaltungszustand. Es wurden im Ortstermin gravierende Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt. Dabei handelt es sich insbesondere um folgende Rückstände und Schäden:

- Fassadenschäden
- defekte Fensterscheiben im Garagenfenster und Garagentür
- Feuchteschäden im Keller
- Feuchteschäden an Außenwand Kellertreppe
- Feuchteschäden an Wohnzimmer
- sowie in den Kinderzimmern
- Balkon- und Terrassensanierung
- Fehlende bzw. unzureichende Dachdämmung
- veraltete Elektro- und Sanitärleitungen

Die Beseitigungskosten für die oben aufgeführten Rückstände und Schäden werden überschlägig auf rd. 30.000 EUR geschätzt. Sie müssen bei der Wertermittlung wertmindernd berücksichtigt werden. Kleinere Schäden sind ebenfalls in den Normalherstellungskosten und der Alterswertminderung mit enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Flächenangaben

Die mir vorliegende Flächenaufstellung kann zur Wertermittlung in der Bestandsfläche und der Anbaufläche herangezogen werden. Aus diesem Grund wurde die Flächenangabe aus den vorgelegten Grundrisszeichnungen sowie den vorliegenden Flächenaufstellung übernommen und aufgeführt.

Flächenaufstellung Wohn- und Nutzfläche

Flächenaufstellung	Erdgeschoss	
Küche	6,88	m ²
Wohn- und Esszimmer	44,24	m ²
Arbeitsraum	9,80	m ²
Diele	11,19	m ²
Gäste WC	3,36	m ²
Gesamt	75,47	m ²

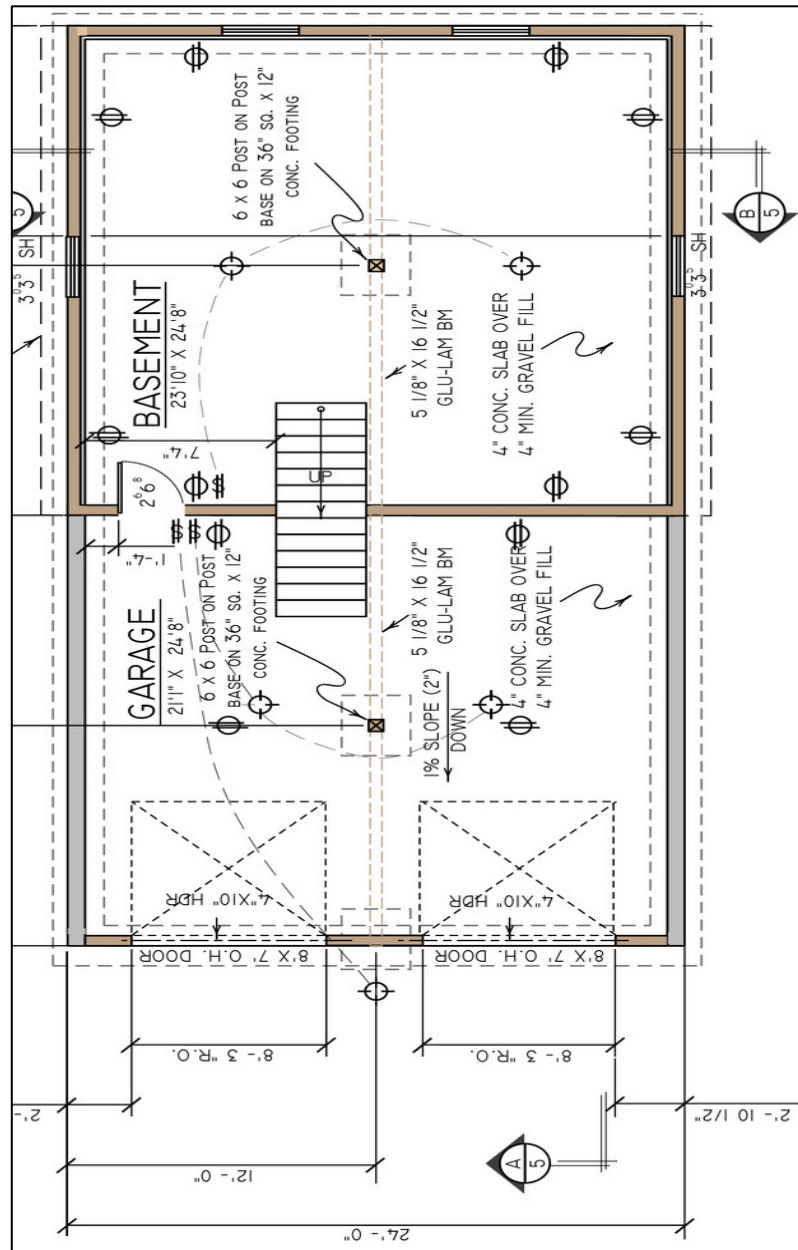
Flächenaufstellung	Dachgeschoss	
Eltern	17,34	m ²
Kinder-, Gästezimmer	7,87	m ²
Kinderzimmer	10,60	m ²
Flur	5,78	m ²
Bad	7,97	m ²
Gesamt	49,56	m ²

Flächenaufstellung	Kellergeschoss	
Waschküche	8,59	m ²
Hobbyraum	19,78	m ²
Kellerraum	19,73	m ²
Heizung	9,12	m ²
Öltank	8,77	m ²
Flur	6,25	m ²
Gesamt	72,24	m ²

Flächenaufstellung Gesamt		
Erdgeschoss	75,47	m ²
Dachgeschoss	49,56	m ²
Kellergeschoss	72,24	m ²
Gesamt	197,27	m ²

2.5 Grundrisse / Muster

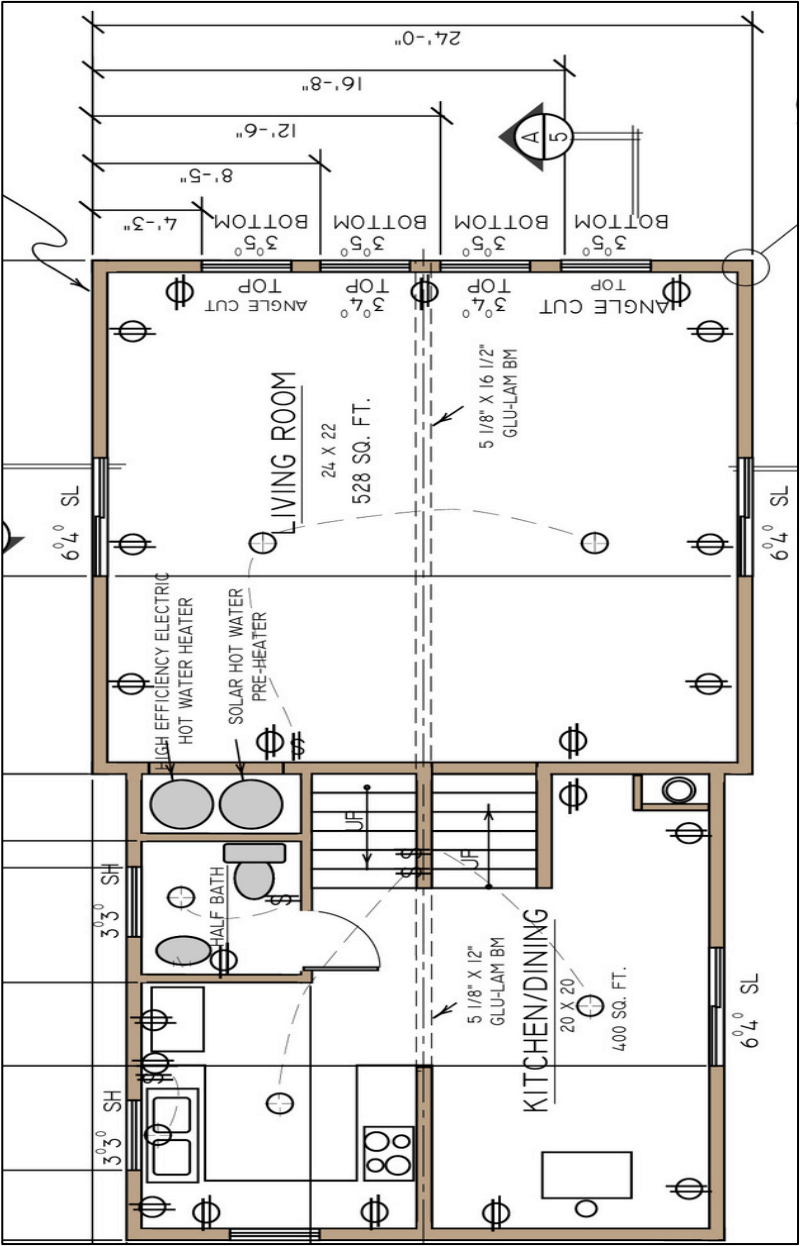
Mustergrundriss Erdgeschoss



Quelle

© westwindgraphics - Fotolia.com

Mustergrundriss
Obergeschoss



Quelle

© westwindgraphics - Fotolia.com

3 Wertermittlung

3.1 Verfahrenswahl

Vorbemerkung	Grundsätzlich können für die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von kleineren Mehrfamilienwohnhäusern das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen ist.
Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)	Für die Bewertung von Einfamilienhäusern bietet sich das Vergleichswertverfahren zur Anwendung an. Im vorliegenden Fall konnten für das Bewertungsobjekt Vergleichspreise aus zeitnahen Kauffällen und aktuelle Verkaufsangebote recherchiert werden.
Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ImmoWertV	Bei Einfamilienhäusern handelt es sich in der Regel nicht um Renditeobjekte, die üblicherweise zur Ertragserzielung gehandelt werden. Aus diesem Grund erfolgt die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte, nicht auf Grundlage des Ertragswertverfahrens. Eine Kontrolle kann auf Basis des ermittelten Ertragswerts erfolgen, der dann zur weiteren Plausibilisierung herangezogen wird.
Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) ImmoWertV	Einfamilienhäuser sind in der Regel unter Substanzgesichtspunkten zu bewerten. Aus diesem Grund kommt bei derartigen Objekten im Allgemeinen das Sachwertverfahren zur Anwendung. Insofern ist das Sachwertverfahren im vorliegenden Fall unproblematisch und bietet sich im vorliegenden Fall an,
Konsequenz für die Vorgehensweise	Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass Einfamilienwohnhäuser entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt mit dem Sachwertverfahren zu bewerten sind. Insofern wird im vorliegenden Fall zunächst der Schwert ermittelt und anschließend der Vergleichswert zur Stützung ermittelt. Die Wertung und Abwägung der Ergebnisse beider Verfahren führt dann zum Verkehrswert. Eine Mittelung aus den beiden Verfahren ist unzulässig.

3.2 Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Erschließung

Das Grundstück wird von der Musterstraße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Wasser und Strom) ebenfalls über diese Straße verläuft.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheits-schädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel/Schäden die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen und technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

4 Bodenwert

Definition 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.

Bodenrichtwert lt. Gutachterausschuss Stand 2010

Der Gutachterausschuss von Musterstadt gibt für das Jahr 2010, für ca. 1.000 m² große Grundstücke in offener Bebauung im Wohngebiet (W), folgenden Bodenrichtwert aus:

370 EUR/m²

Anpassung des Bodenrichtwertes

Der vom Gutachterausschuss Musterstadt genannte Bodenrichtwert für bebaute Grundstücke ist der Wert, der am Wertermittlungstichtag, für die Wohnlage von Musterstadt ausgewiesen wird. Bezogen auf die Lage des Grundstücks und der unmittelbaren Nähe zur Hauptstraße wird der Bodenwert sachverständig auf **350 EUR/m²** angepasst

Bodenwert

Somit erhält man folgenden Bodenwert:

	Bodenwert relativ	350,00 EUR/m ²
x	Grundstücksgröße	824,00 m ²
=	Bodenwert	<u>288.400,00 EUR</u>
=	Bodenwert absolut	288.400,00 EUR

5 Sachwertverfahren

Aufbau des Sachwertverfahrens

Beim Sachwertverfahren wird der Verkehrswert aus folgenden Komponenten ermittelt:

- Bodenwert
- + Herstellungswert der baulichen Anlagen
- Korrektur wegen des Gebäudealters
- ± Korrektur wegen sonstiger Umstände
- = Sachwert
- ± Marktanpassung
- = Verkehrswert

5.1 Herstellungswert der baulichen Anlagen

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen, wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die im Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte. Dort werden folgende Normalherstellungskosten für das Jahr 2000 angegeben:

- Bauweise: TYP 1.01
- Geschosse: Keller-, Erd-, Dachgeschoss
- Ausstattungsstandard: mittel
- Baujahr 1968
- Normalherstellungskosten: 540 EUR/m² Brutto-Grundfläche (BGF)

Korrekturen

Bei den oben angegebenen Normalherstellungskosten handelt es sich um durchschnittliche Werte für die gesamte Bundesrepublik Deutschland. Sie müssen im Allgemeinen noch an die regionalen und örtlichen Verhältnisse angepasst werden. Schließlich muss noch berücksichtigt werden, dass die oben ermittelten Normalherstellungskosten sich auf das Jahr 2000 beziehen, der Wertermittlungstichtag liegt jedoch im 2010.

Korrektur wegen des Regionaleinflusses

Der Regionaleinfluss berücksichtigt die unterschiedliche Höhe der Baukosten in den einzelnen Bundesländern. Der Korrekturfaktor für das Bundesland beträgt etwa 0,95.

Korrektur wegen der Ortsgröße

Die Korrektur wegen der Ortsgröße berücksichtigt über den Regionaleinfluss hinaus noch die Abhängigkeit der Baukosten von der Ortsgröße. Für Musterstadt liegt der diesbezügliche Korrekturfaktor bei etwa 0,95.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

Die Baupreise sind von 2000 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten) bis zum Wertermittlungsstichtag 2010 laut dem letzten verfügbaren Statistischen Bericht des Bundesamtes für Datenverarbeitung und Statistik (Destatis) leicht gestiegen, was zu Korrektur und einem Index von 1,157 führt.

Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall

Die endgültigen Normalherstellungskosten berechnen sich somit wie folgt:

	Ausgangswert	540,00 EUR/m ²
x	Regionaleinfluss	0,95
=	Zwischenwert	513,00 EUR/m ²
x	Einfluss Ortsgröße	0,95
=	Zwischenwert	487,35 EUR/m ²
x	Baupreisentwicklung	1,157
=	Normalherstellungskosten	563,86 EUR/m ²

Ermittlung Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes, wurde auf der Grundlage der vorhandenen Baupläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

KG:	ca. 90,35 m ²
EG:	ca. 90,35 m ²
DG:	ca. 80,75 m ²
Gesamt:	ca. 261,45 m ²

In der obigen Brutto-Grundfläche ist die Garagenfläche nicht enthalten. Die Herstellungskosten der Garage werden an späterer Stelle separat berücksichtigt.

Bruttogrundfläche BGF Die Bruttogrundfläche wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit von rd. 261,45 m² ermittelt.

Herstellungskosten des Wohngebäudes Mit den oben ermittelten Normalherstellungskosten und der berechneten Bruttogrundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

	Normalherstellungskosten	563,86 EUR/m ²
x	Brutto-Grundfläche	261,45 m ²
	Herstellungskosten des	
=	Wohngebäude	147.421,20 EUR/m ²

Herstellungskosten der Garage Sind in der Bruttogrundfläche enthalten und werden nicht gesondert ausgewiesen

	Herstellungskosten	
	Wohngebäude	147.421,20 EUR
+	Herstellungskosten Garage	10.000,00 EUR
	Herstellungskosten der	
=	Gebäude	157.421,20 EUR

Außenanlagen Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 3,5 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind. Somit ergeben sich Herstellungskosten der Außenanlagen von rd. 5.509,74 EUR (3,5 Prozent der Herstellungskosten der Gebäude 157.421,20 EUR).

Baunebenkosten Die beim Bau angefallenen Honorare für Architekten, Statiker, Makler und Gutachter, öffentliche Gebühren, Notar- und Gerichtsgebühren sowie Kosten der Zwischenfinanzierung und sonstige Nebenkosten bezeichnet man als Baunebenkosten. Sie gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes.

Im Allgemeinen betragen die Baunebenkosten bei freistehenden Einfamilienhäusern rund 16 Prozent der Herstellungskosten der Gebäude einschließlich der Außenanlagen (nach dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau). Dieser Prozentsatz erscheint auch im vorliegenden Fall als angemessen. Demnach betragen die Baunebenkosten rd. 26.068,95 EUR (16 Prozent von 162.930,94 EUR).

	Herstellungskosten Gebäude	157.421,20 EUR
+	Außenanlagen (3,5 %)	5.509,74 EUR
+	Baunebenkosten (16 %)	26.068,95 EUR
	Herstellungswert der	
=	baulichen Anlagen	188.999,90 EUR

5.2 Korrektur wegen des Gebäudealters

Vorbemerkung

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Nach dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau liegt die Gesamtnutzungsdauer von Einfamilienhäusern bei 60 bis 100 Jahren. Im vorliegenden Fall erscheint ein Wert von 80 Jahren als angemessen.

Mit dem Alter des Objekts zum Wertermittlungsstichtag von rd. 42 Jahren ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer von 38 Jahren.

Wertminderung wegen Alters

Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters im Modell nach Ross wie folgt berechnet:

$$\left(\frac{1}{2} \times \left(\frac{(GND - RND)^2}{GND^2} + \frac{(GND - RND)}{GND} \right) \right) \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 40 Prozent des Herstellungswerts der baulichen Anlagen, demnach 75.599,96 EUR.

5.3 Sachwert

Beseitigungskosten für Unterhaltungsrückstände Wie weiter oben bereits beschrieben, weist das Gebäude einen erheblichen Unterhaltungsrückstand auf. Die weiter oben aufgeführten Rückstände und Schäden werden überschlägig auf rd. 30.000 EUR geschätzt. Diese werden als Korrektur sonstiger Umstände angesetzt.

Zu- und Abschläge Weitere wertbeeinflussende Zu- bzw. Abschläge wurden nicht angesetzt.

Berechnung des vorläufigen Sachwertes Somit ergibt sich der Sachwert wie folgt:

+	Bodenwert	288.400,00	EUR
	Herstellungswert der b.		
+	Anlagen	188.999,90	EUR
–	Korrektur Gebäudealters	75.599,96	EUR
–	Korrektur sonstiger Umstände	30.000,00	EUR
	vorläufiger Sachwert	371.799,94	EUR

Marktanpassung Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Im vorliegenden Fall wird ein Marktanpassungsfaktor von 0,9 angenommen und kann sachverständig angewendet werden.

Verkehrswert Verkehrswert ergibt sich somit wie folgt:

	vorläufiger Sachwert	371.799,94	EUR
x	Marktanpassung	0,9	
=	Verkehrswert	334.619,95	EUR
	Verkehrswert gerundet	335.000,00	EUR

6 Vergleichswertverfahren

Aufbau des Vergleichswertverfahrens

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Bewertungsobjektes durch Vergleich von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ermittelt. Somit führt dieses Verfahren im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert.

Das Vergleichswertverfahren ist wie folgt aufgebaut:

Ermittlung von Verkaufspreisen hinreichend
übereinstimmender Vergleichsobjekte
± Berücksichtigung von Abweichungen
= Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswertes im vorliegenden Fall

Im vorliegenden Fall müssen folgende Abweichungen berücksichtigt werden:

- Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse
- Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse

Verkaufspreise Eigentumswohnungen

Laut Grundstücksmarktbericht 2010 des Gutachterausschusses Musterstadt, werden im vorliegenden Fall folgende Verkaufspreise für freistehende Einfamilienhäuser in der Wohnanlage wie folgt ermittelt:

- Lage: Musterstadt
- €/m² Wohnfläche: 2.240 EUR/m² (Durchschnitt)
- Baujahrsklasse: bis 1969

Vergleichspreise

Quelle	Stadt	Stand	Ø Kaufpreis
IVD Wohn-Preis-spiegel	Musterstadt	2009/2010	2.600,00 EUR/m ²
GMB Kreis Musterstadt	Musterstadt	2009/2010	2.240,00 EUR/m ²
GMB Musterstadt	Groß-Musterstadt	2009/2010	2.028,00 EUR/m ²
Mittelwert Ø			2.289,00 EUR/m²

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die Ø-Kaufpreise stammen aus den Jahren 2009/2010. Laut Informationen verschiedener Quellen, zeigen die Preise für freistehende Einfamilienhäuser für Groß-Musterstand und den Kreis Musterstadt mit der Stadt Musterstadt eine naheinheitliche Preisstruktur. Insofern können die Kaufpreise aus dem vor-
genannten Jahr, hinsichtlich der allgemeinen Wert-verhältnisse, mit einer prozentualen Anpassung von 15 %, begründet durch Ausstattung und Zustand, herangezogen werden.

Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse

Da es sich den hier angegebenen Werte aus den verschiedenen Quellen um Durchschnittliche Kaufpreise handelt, wird voraus-
gesetzt, dass die hier vorliegenden Werte keine ungewöhn-
lichen und persönlichen Verhältnisse beinhalten. Somit kann von einem Mittelwert von 2.289 EUR/m² ausgegangen werden.

Ergebnis Vergleichswert nach Anpassung

Somit ergibt sich der Vergleichswert wie folgt:

	Ausgangswert Vergleichswert	
	EFH freistehend (relativ)	2.289,00 EUR/m ²
x	Erhöhung/Anpassung (15 Prozent)	343,35 EUR/m ²
=	Vergleichswert (relativ)	2.632,35 EUR/m²
x	Wohnfläche ca.	125,00 m ²
=	Vergleichswert (absolut)	329.043,75 EUR

Die angegebenen Vergleichswerte sind Durchschnittswerte und beinhalten das Haugrundstück, eventuelle Grundstücksanteile, Garage und Stellplatz. Der ermittelte Vergleichswert konnte durch die eigene, umfangreiche Recherchen am Immobilien-
markt, für freistehende Einfamilienhäuser in Musterstadt, bestätigt werden.

Gegenüberstellung Sachwertverfahren / Vergleichswertverfahren

Bezieht man den ermittelten Sachwert auf die wohnlich nutzbare Fläche von rund 125 m², so ergibt sich ein Wert von rd. 2.680 EUR/m².

Sachwert und Vergleichswert liegen in der gleichen Größen-
ordnung. Der Verkehrswert des Einfamilienhauses kann somit unmittelbar aus beiden Werten abgeleitet werden und stützt den Sachwert von rund 335.000 EUR.

7 Definition Verkehrswert

Definition Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Ermittlung des Verkehrswertes Der Verkehrswert wird als der wahrscheinlichste Preis, der nach § 8 ImmowertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Bewertungsverfahren, der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der Lage auf dem Grundstücksmarkt bemessen.

8 Plausibilität Verkehrswert

Plausibilitätskontrolle #1 Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ergeben sich für Musterstadt im Jahr 2009 nachfolgende durchschnittliche Gesamtkaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Musterstadt ohne die Stadt Musterstadt ermittelt. Sie verstehen sich inklusive Bodenwert, jedoch ohne Garagen und Stellplätze. Bei Neubauten handelt es sich um neuerrichtete Gebäude, die vor oder unmittelbar nach ihrer Errichtung unvermietet veräußert wurden.

Altersklasse:	1950 bis 1974
Gesamtkaufpreis:	300.000 EUR
Grundstücksfläche:	620 m ²
Wohnfläche:	140 m ²

Bezogen auf das Bewertungsobjekt kann festgehalten werden, dass das Haus freistehend ist und in der angegebenen Baujahrsklasse liegt. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes und der angegebenen Gesamtkaufpreise lt. Kaufpreissammlung, ist der im Bewertungsfall ermittelte Verkehrswert von 335.000 EUR plausibilisiert.

Plausibilitätskontrolle #2

Einfamilienwohnhäuser werden typischer Weise vom Eigentümer selbst bewohnt und sind in der Regel nicht nach Renditegesichtspunkten, sondern nach Substanzwertgesichtspunkten, zu bewertet. Aus diesem Grund kommt bei derartigen Objekten im Allgemeinen das Sachwertverfahren zur Anwendung. Es kommt jedoch vereinzelt vor, dass Einfamilienhäuser vermietet werden. Das heißt, dass dann für den Eigentümer auch Renditeaspekte eine Rolle spielen können. Insofern bietet es sich an, den ermittelten Sachwert mittels eines renditeorientierten Ertragswerts auf Plausibilität hin zu überprüfen.

Bei der nachfolgenden Plausibilitätskontrolle werden die Eingangsdaten nicht im Detail begründet, da es sich lediglich um eine Kontrollrechnung handelt.

Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ImmoWertV

Mietansatz EUR/m² x Wohnfläche in m² x 12 Monate
9,00 EUR/m² x 125 m² x 12
= 12.000 EUR/Jahr

Der Ertragswert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

Rohertrag	13.500,00	EUR/Jahr
– Bewirtschaftungskosten 10 %	1.350,00	EUR/Jahr
= Reinertrag	12.150,00	EUR
– Bodenwertverzinsung (LZ 3 %)	8.652,00	EUR
= Gebäudereinertrag	3.498,00	EUR
x Vervielfältiger (LZ;RND)	22,49	
= Gebäudeertragswert	78.670,02	EUR
– Sonstige wertbeeinf. Umstände	30.000,00	EUR
+ Bodenwert	288.400,00	EUR
– Wirtschaftliche Minderung	0,00	EUR
= Ertragswert	337.070,02	EUR

Der Ertragswert liegt in der Größenordnung des Sach- und Vergleichswertes und bestätigt und plausibilisiert somit das Ergebnis. Hier wurde im Ertragswertverfahren sachverständige mit dem angegebenen Liegenschaftszinssatz von 3 Prozent, ausgegeben vom Gutachterausschuss Musterstadt, gerechnet.

9 Verkehrswert

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag in 2010 geschätzt auf:

335.000 EUR

Ich versichern, dass vorstehende Verkehrswertgutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Diese Verkehrswertgutachten wird in dreifacher Ausfertigung für den Auftraggeber und mit einem Exemplar für die Sachverständige ausgefertigt.

Meerbusch, 07.03.2011

Katrin Middelhoff
Sachverständige für Immobilienbewertung

10 Anlage 1

10.1 Objektbilder Außenansicht

Frontansicht /
Straßenansicht



Quelle

© Martina Berg - Fotolia.com

10.2 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

10.3 Sonstiges / Umfeld

Ansicht / Heizung



Quelle

© Martin Winzer - Fotolia.com

Innenansicht - Einbauten



Quelle

© haveseen - Fotolia.com

Umfeld Musterstadt



Quelle

© Philipp Baer - Fotolia.com

11 Anlage 2

11.1 Übersichtskarte

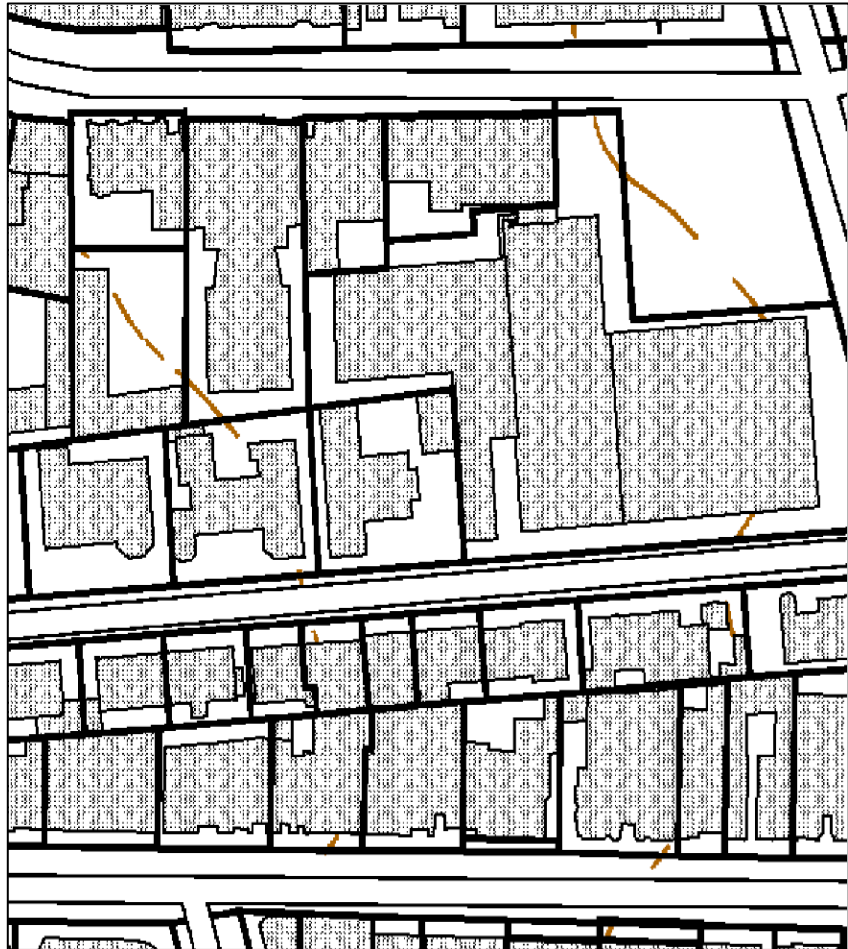
Übersichtskarte detailliert



12 Anlage 3

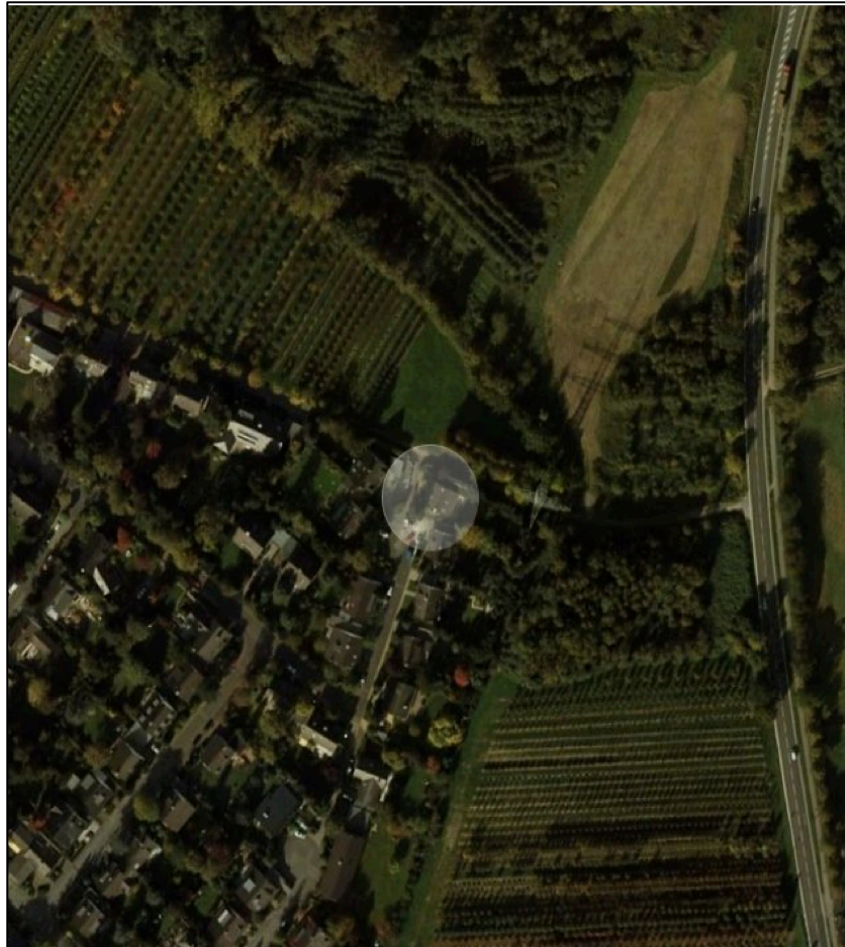
12.1 Auszug aus dem Lageplan

Lageplan
1:1000



12.2 Auszug Luftbild

Luftbild



13 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 dem Baulastenverzeichnis	nicht eingefügt
Auszug aus dem Bebauungsplan	nicht eingefügt
Auszug aus dem Liegenschaftsbuch	nicht eingefügt
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	nicht eingefügt
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 dem Gutachten nicht separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.