

BSV Deutschland GmbH, Fürstenwall 24, 40219 Düsseldorf

Frau Marie Mustermann

Musterweg 1
12345 Musterhausen

Telefon: 0211 - 971 792 65
Telefax: 0211 - 942 595 11
Mobil: **0172 - 404 758 0**
Email: info@bsv-deutschland.de

Unser Zeichen
VWG 01/20XX

Ihr Ansprechpartner
Christopher Riedel

Datum
18.02.2016

Betr.: Gutachten Verkehrswert Musterweg 1

Sehr geehrte Frau Mustermann,

wir möchten uns ganz herzlich für den Termin im Objekt Musterweg 1 in 12345 Musterhausen am 15. Februar 2016 bedanken und möchten Ihnen auftragsgemäß die bei der Besichtigung getroffenen Feststellungen in einer schriftlichen Ausfertigung niederlegen.

GUTACHTEN



Musterweg 1 in 12345 Musterhausen

INHALT:

1. Allgemeine Angaben

- 1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens
- 1.2 Auftragsdaten
- 1.3 Grundbuch
- 1.4 Bewertungsgrundlagen
- 1.5 Hinweise zum Ortstermin

2. Grundstücksbeschreibung

- 2.1 Allgemeine Lagemerkmale
- 2.2 Bebaubarkeit und Erschließung
- 2.3 Spezielle Lagemerkmale
- 2.4 Außenanlagen Ver- & Entsorgung

3. Gebäudebeschreibung

- 3.1 Allgemeine Merkmale
- 3.2 Ausstattung und Ausführung
- 3.3 Zustand
- 3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

4. Wertbestimmende technische Daten

- 4.1 GRZ (Grundflächenzahl)
- 4.2 GFZ Geschossflächenzahl
- 4.3 Wohn und Nutzflächen Berechnung
 - 4.3.1 *Wohnfläche*
 - 4.3.1.1 *Erdgeschoss*
 - 4.3.1.2 *Dachgeschoss*
 - 4.3.1.3 *Spitzboden*
 - 4.3.1.4 *Wohnfläche gesamt*
 - 4.3.2 *Nutzfläche*
 - 4.3.2.1 *Kellergeschoss*
 - 4.3.2.2 *Garage*
 - 4.3.2.3 *Nutzfläche gesamt*
- 4.4 Brutto Grundflächen
- 4.5 Alterswertminderung

5. Zur Wertermittlung

- 5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
- 5.2 Wertermittlungsverfahren nach §§ 21,22,23 ImmoWertV

6. Bodenwertermittlung

- 6.1 Erläuterungen
- 6.2 Bewertungsgrundlage
- 6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen
- 6.4 Ermittlung des Bodenwertes

7. Sachwertermittlung

- 7.1 Erläuterungen
- 7.2 Ermittlung
- 7.3 Berechnung des Sachwerts
- 7.4 Marktanpassung

8. Verkehrswert

9. Schlussvermerk

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Zweck: Feststellung des Verkehrswertes

Gegenstand: Das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück
Musterweg 1, 12345 Musterhausen

1.2 Auftragsdaten

Auftraggeber: *Frau Mustermann, Musterweg 1, 12345 Musterhausen*

Auftragserteilung: Schriftlicher Auftrag vom 07. Februar 2016

Bewertungstichtag: 15. Februar 2016

Qualitätstichtag: 15. Februar 2016

Hinweis: Wertermittlungs- und Qualitätstichtag ist jeweils der 15. Februar 2016. Nach diesem Datum ausgeführte Aus- und Umbauten am Gebäude (§ 3 ImmoWertV) sowie etwaige Verbesserungen/ Verschlechterungen des Grundstücks (§ 4 ImmoWertV) bleiben außer Betracht und sind nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.

Auftragsrahmen: Im Rahmen des Auftrags werden keine Untersuchungen im Hinblick auf die Einhaltung von Brand-, Schall- und Wärmeschutz, sowie weiterer baurechtlicher Bestimmungen vorgenommen. Ebenfalls nicht durchgeführt werden statische Betrachtungen oder Untersuchungen des Baugrundes im Hinblick auf Tragfähigkeit oder Altlasten.

1.3 Grundbuch

Grundbuchdaten: Ausdruck

Deckblatt: AG XXX, Grundbuch von XXX, Blatt XXX

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1, Gemarkung XXX, Flur 1, Flurstück 123, Gebäude- und Freifläche, Musterweg, zur Größe 434 m².

Zu bewerten:

W.E.	lfd. Nr.	Flurstück	$\frac{1}{x}$ von	m ²	Art und Lage
	1	123	1/1	434	Gebäude- und Freifläche

Abteilung I: Frau Mustermann, *01.01.1970

Abteilung II: keine Eintragungen

Abteilung III: siehe nachstehender Hinweis

Hinweis: Schuldverhältnisse, soweit in Abteilung III verzeichnet, werden nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass diese im Rahmen eines Verkaufs gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. entsprechend im Verfahren berücksichtigt werden.

1.4 Bewertungsgrundlagen

Ortsbesichtigung: 15. Februar 2016

Grundbuchauszug: Ausdruck vom 14. Februar 2016

Vertragliche Bindungen: keine

Wohnungsbindung: nein

Planunterlagen:

- Flächennutzungsplan
- Bodenrichtwerte - Gutachterausschuss
- Boris.NRW
- Flurkarte
- Grundrisse
- Ansichten
- Wohn- & Nutzflächenberechnung
- Baubeschreibung

Fotodokumentation:

1.5 Hinweise zum Ortstermin

Der Ortstermin fand nach Ladung durch den Sachverständigen am

Mittwoch, den 15. Februar 2016 von 10:00-11:45 Uhr

statt. Zugegen waren die Auftraggeberin und ihr Ehemann, Herr Mustermann. Der Ortstermin begann um 10.00 Uhr. Der Sachverständige erklärt den Auftraggebern, dass er im Termin keine Auskünfte zur begutachtenden Angelegenheit erteilen wird, übereinstimmende Aussagen der Parteien im Hinblick auf den Objektzustand zum Qualitäts- und Bewertungsstichtag in das Gutachten übernehmen wird und nicht übereinstimmende Aussagen außer Betracht lässt, sofern diese nicht nachvollziehbar sind.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Allgemeine Lagemerkmale

Musterhausen liegt im Süden von NRW und gehört zur Stadt XXX. Mit circa 60.000 Einwohnern ist die Gemeinde eher ländlich geprägt.

Musterhausen verfügt über eine gute KFZ Anbindung an städtische Straßen, an Fernverbindungen über Bundesstraßen und Bundesautobahnen. Die Anbindung an den ÖPNV entspricht der Gemeindegröße.

Bildungs- und Versorgungseinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten entsprechen ebenfalls der Gemeindegröße.

Der Naherholungs- und Freizeitwert des ländlich geprägten Raumes sind als überdurchschnittlich zu bewerten.

Die unmittelbare Nachbarschaft des Bewertungsobjekts besteht aus einer in weiten Teilen zusammenhängend errichteten Wohnsiedlung einfacheren bis mittleren Standards. Die Lagequalität selbst ist als mittlere Wohnlage einzustufen.

2.2 Bebaubarkeit und Erschließung

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bewertungsobjekts als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück ist baureif nach § 5 ImmoWertV.

Nach telefonischer Rückfrage bei den zuständigen Behörden sind in dem Bereich des Bewertungsobjektes keine anteiligen Erschließungskosten im Sinn des § 127 ff. BauGB oder Kanalanschlussgebühren nach § 8 KAG mehr zu erheben.

Etwilige Baulasten, die auf dem Bewertungsobjekt ruhen, werden als üblich und somit als nicht verkehrswertrelevant angesehen.

Zusammenfassend liegt erschlossenes Bauland vor, Fahrbahn und Gehwege sind im Verbundpflaster ausgeführt. Der Weidenweg ist eine innerörtliche Straße zur Anliegererschließung weniger Objekte und daher ohne wesentliche Lärmimmissionen.

2.3 Spezielle Lagemerkmale

Das Grundstück hat einen regelmäßigen Zuschnitt, das Geländeniveau ist eben, der Hausgarten liegt in nordwestlicher Ausrichtung. Zuschnitt und Topographie sind insoweit unauffällig.

Anlässlich der Ortsbesichtigung waren keine über das lageübliche Maß hinausgehenden störenden Einflüsse wahrnehmbar.

Die lageübliche Baugrundsituation wird über den Richtwert in die Wertermittlung einfließen. Anzeichen, die auf eine Abweichung des vorgefundenen Baugrunds vom normal gewachsenen tragfähigen Baugrund hindeuten würden, sind nicht offensichtlich.

Naturschutzrechtliche Auflagen sind nicht bekannt. Ein Bodenordnungsverfahren zum Bewertungsstichtag ist nicht anhängig.

2.4 Außenanlagen Ver- & Entsorgung

Die schmalen Vorgartenflächen sind mit bodendeckenden Pflanzen bepflanzt. Die straßenseitigen Zuwegungen zu Carport, Garage und Haus haben einen Pflasterbelag. Das übrige Grundstück ist mit einem hochwertigen Doppelstab Mattenzaun eingefriedet. Als Sichtschutz ist zu $\frac{4}{5}$ umlaufend Kirschlorbeer gepflanzt. Die Terrasse ist ebenfalls gepflastert. Ansonsten finden sich im Garten des Objekts entsprechende Zierbeete und Rasenflächen. An das Haus ist eine Doppelgarage angebaut.

Das Wohngrundstück verfügt über Anschlüsse an Wasser, Kanal, Gas und elektrischen Strom.

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Merkmale

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine vollunterkellerte Doppelhaushälfte mit Erdgeschoss und voll ausgebautem Dachgeschoss. Die Aufbauten wurden 2000/2001 errichtet. Ich übernehme als Bewertungsbaujahr 2000. Die formelle und materielle Legalität des Bewertungsobjekts wird unterstellt. Informationen über einen Energiebedarfs- oder Verbrauchsausweis nach EnEV liegen nicht vor, insoweit wird ein Bewertungsbaujahr entsprechender Energiebedarf unterstellt.

3.2 Ausstattung und Ausführung

Nachfolgende Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, die anlässlich einer Ortsbesichtigung festgestellt wurden. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile wird ohne Überprüfung unterstellt.

Das Bewertungsobjekt wurde in Massivbauweise mit Mauerwerkswänden und Stahlbetondecken errichtet. Das Objekt steht laut Baubeschreibung auf einer Sperrbetonfundamentplatte, wobei die aufstehenden Kelleraußenwände in 30 cm Beton ausgeführt sein sollen.

Das über dem Keller aufgehende KSL Mauerwerk ist laut Baubeschreibung mit 6 cm Mineralwolle gedämmt und verfügt über eine 3 cm Luftschicht zur 11,5 cm dicken Verblendung in Klinker. Hochwertig ausgeführt sind die oberen Außenleibungen der Fenster und die Fensterbänke.

Das Satteldach ist gemäß Baubeschreibung mit einem Betondachstein auf einer Einfachlattung mit Unterspannbahn eingedeckt und mit alukaschierter Mineralwolldämmung gedämmt. Ein Dachflächenfenster im gartenseitigen Kinderzimmer ist verbaut. Es wurden Zinkrinnen und Zinkfallrohre verbaut.

Die Fenster sind isolierverglaste Kunststofffenster. Es sind Rollläden vorhanden. Die Hauseingangstür ist entsprechend ausgeführt. Die Innentreppe ist eine einfache Stahlkonstruktion mit Holzstufen. Die Innentüren sind in Leichtbauweise hergestellt und in Holzoptik furniert. Der Bodenbelag im Objekt besteht überwiegend aus kleinformatischen Fliesen oder gleichwertigem Laminatboden in den zu Schlafzwecken genutzten Räumen. Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt, tapeziert oder gestrichen.

Die Sanitärausstattungen sind als Vorderwandinstallationen ausgeführt. Waschtische, Bade- und Duschwannen und die übrige Ausführung entsprechen dem Bewertungsbaujahr. Das Badezimmer im DG verfügt über Dusche und Wanne. Im EG ist ein Gäste-WC, welches noch Platz für eine weitere Dusche böte.

Die Elektroinstallation ist in durchschnittlicher und zeitgemäßer Ausstattungsqualität.

Die Heizungsanlage ist im Spitzboden als wandhängende Gastherme mit zentralem Warmwasserspeicher installiert. Die Anlage entspricht dem Bewertungsbaujahr.

Der Keller des Bewertungsobjekts ist vollflächig gefliest. Alle Kellerräume haben eine Heizung. Im Hauswirtschaftsraum sind Sockel für Waschmaschine und Trockner errichtet. Kellerfeuchtigkeit ist augenscheinlich nicht feststellbar.

Die Einzelgarage ist an das Wohngebäude angebaut, verkleinert und mit einem Nullgefälleflachdach versehen. Der Bodenbelag ist hier unbehandelter Beton. Das Garagentor wird elektrisch betrieben und ist ein Stahlsikkentor.

3.3 Zustand

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Objekts ist dem Bewertungsbaujahr entsprechend befriedigend. Offensichtliche Bauschäden oder Baumängel wurden nur soweit erfasst, als diese ohne zerstörende Eingriffe offensichtlich erkennbar waren. Die Thematik etwaiger Mängel in der Dachdämmung bleibt vereinbarungsgemäß außerhalb der Bewertung.

Folgende Mängel wurden festgestellt:

- Die Dichtungsfugen der Fenster weisen teilweise im Mörtel als auch im Kunststoff Fehlstellen auf.
- Die gartenseitige Terrasse hat sich in Teilbereichen gesetzt und ist daher uneben.

Die Wertbeeinflussung für das Gesamtobjekt wird mit einer Rückstellung von pauschal € 3.500,- angegeben.

Die Belichtungsverhältnisse des Objektes sind generell gut, lediglich im Bereich des hinteren gartenseitigen Arbeitszimmers mit dem Dachflächenfenster ist die Belichtung leicht eingeschränkt. Die grundrissliche Lösung entspricht den Anforderungen an eine Doppelhaushälfte und kann als zeitgemäß bewertet werden.

3.4 Allgemeine Beurteilung der Liegenschaft

Bei der zu bewertenden Doppelhaushälfte handelt es sich um ein baujahrestypisches Objekt. Die Ausstattungsqualität liegt im mittleren Bereich. Das Grundstück ist gleichmäßig geschnitten, ein PKW Stellplatz in der Garage ist vorhanden. Wenngleich sich das Objekt in einer Anliegerstraße befindet, kann eine umlaufende Straße ein wertmindernder Faktor sein. Die Wohnlage kann als mittlere Wohnlage bezeichnet werden. Die Außenanlagen sind einfach aber in guter Qualität angelegt. Gleiches gilt für den Hausgarten. Abgesehen von kleineren Instandhaltungsmängeln sind keine gravierenden, offensichtlichen Mängel festzustellen. Insgesamt entspricht das Objekt zum Bewertungsstichtag den Anforderungen an eigengenutzten Wohnraum.

4. Wertbestimmende technische Daten

Die nachfolgend aufgeführten Daten wurden aus den Planunterlagen des Dipl. Ing. Maximilian Muster vom 12. Dezember 2000 entnommen.

4.1 GRZ (Grundflächenzahl)

Anrechenbare Baufläche zu Grundstücksfläche

Summe der anrechenbaren Baufläche	103,64m ²	=0,2
Grundstücksgröße	434m ²	

4.2 GFZ Geschossflächenzahl

Anrechenbare Geschossfläche zu Grundstücksfläche

Summe der anrechenbaren Geschossfläche	202,63m ²	=0,5
Grundstücksgröße	434m ²	

4.3 Wohn und Nutzflächen Berechnung

4.3.1 Wohnfläche

4.3.1.1 Erdgeschoss

Wohnen/Essen	42,37m ²
Kochen	10,40m ²
WC	4,43m ²
Diele	10,11m ²
Freisitz	7,50m ²
	67,31m²

4.3.1.2 Dachgeschoss

Flur	5,94m ²
Bad	7,02m ²
Kind	10,90m ²
Arbeiten	11,00m ²
Eltern	10,93m ²
	45,79m²

4.3.1.3 Spitzboden

Atelier	14,10m ²
	14,10m²

4.3.1.4 Wohnfläche gesamt

Wohnfläche gesamt:	127,20m²
--------------------	----------------------------

4.3.2 Nutzfläche

4.3.2.1 Kellergeschoss

Hobby	21,80m ²
Vorrat	13,06m ²
Heizraum	17,18m ²
Kellerdiele	9,41m ²
	61,45m²

4.3.2.2 Garage

Garage	18,59m ²
--------	---------------------

4.3.2.3 Nutzfläche gesamt

Nutzfläche gesamt:	80,04m²
--------------------	---------------------------

4.4 Brutto Grundflächen

Kellergeschoss	61,45m ²
Erdgeschoss	67,31m ²
Dachgeschoss	45,79m ²
Spitzboden	14,10m ²
Garage	18,59m ²
	207,24m²

4.5 Alterswertminderung nach Ross

Bewertungsbaujahr	2000
Übliche Gesamtnutzung in Jahren	80
Rechnerisches Alter in Jahren	16
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	64
Alterswertminderung in Prozent	12,8

5. Zur Wertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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".

Dies hat die Verkehrswertermittlung sowohl in den Bewertungsansätzen (Bewertungsdaten), als auch in den angewendeten Wertermittlungsverfahren sachgemäß zu berücksichtigen, wobei ein sorgfältig ermittelter Verkehrswert in der Mitte einer Bandbreite von +/- 10 % liegt, innerhalb derer sich ein Preis bewegen kann.

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen und zu begründen.

Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und der zur Verfügung stehenden Daten vollzieht sich die Wertbildung des hier zu bewertenden Objekts unabhängig von der momentanen Verfahrenssituation überwiegend nach substanzorientierten Gesichtspunkten sowie unter dem Aspekt der Eigennutzung. Somit ist der aus der Liegenschaft zu erzielende Ertrag nur ein untergeordnetes Beurteilungskriterium. Ausreichende Vergleichsdaten für ein Vergleichswertverfahren sind nicht in ausreichendem Umfang verfügbar. Daher wird der Verkehrswert aus dem **Sachwertverfahren** abgeleitet.

5.2 Wertermittlungsverfahren nach §§ 21,22,23 ImmoWertV

Das **Sachwertverfahren** (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) kommt bei Grundstücken in Betracht, bei denen es auf einen Ertrag nur unwesentlich ankommt und eine Eigennutzung im Vordergrund steht.

6. Bodenwertermittlung

6.1 Erläuterungen

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - z.B. abgabenrechtlicher Zustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, spezielle Lage, Grundstücksgestalt und rechtliche Gegebenheiten (Wohnungs- und Teileigentum) - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen vom Richtwert, welche durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

6.2 Bewertungsgrundlage

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt XXX hat am 01. Januar 2016 für Grundstücke in XXX einen Durchschnittspreis von 100-150 €/m² ermittelt. In der Mikrostandortbewertung ergibt sich für das Bewertungsobjekt in XXX ein Wert von 140 €/m².

6.3 Wertbeeinflussende Abweichungen

Das Bewertungsgrundstück weicht von Zuschnitt und Lage nicht wesentlich von einem durchschnittlichen Richtwertgrundstück ab. Ein wertbeeinflussender Faktor liegt allerdings darin, dass die Grundstücksgrenzen auf ca. 58 m und damit mehr als ²/₃ von einer Anliegerstraße umfasst werden. Diesen Umstand veranschlage ich mit zehn Prozent Wertminderung.

$$140 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 126 \text{ €/m}^2$$

Damit erhalte ich als abgeleiteten Richtwert für das Bewertungsgrundstück

126 €/m²

6.4 Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenwert des Flurstücks errechnet sich demgemäß wie folgt:

$$434\text{m}^2 \times 126 \text{ €}$$

Demgemäß beträgt der abgeleitete Richtwert für das Bewertungsgrundstück

54.684,00 €.

Das entspricht bei insgesamt 207,24 m² Wohn- und Nutzfläche einem durchschnittlichen Wert von rund 263,87 €/m².

7. Sachwertermittlung

7.1 Erläuterungen

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, wie er bereits unter Ziffer 6 ermittelt wurde, und dem Sachwert der baulichen Anlagen. Der letztere entspricht der Summe aus dem Gebäudewert und dem Wert der Außenanlagen inkl. Grundleitungen und Anschlusskosten. Dabei wird der Gebäudewert im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt, während der Wert der Außenanlagen auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden kann.

Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwertes, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren). Sie spiegeln die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wieder.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, die ggf. in der Gebäudebeschreibung unter Ziffer 3.3 aufgeführten Wertminderungen für behebbare Bauschäden und -mängel (einschließlich Instandhaltungsrückstau) können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Dies jedoch nur, soweit sie nicht durch den Ansatz der Normalherstellungskosten bzw. Baunebenkosten oder auch der Alterswertminderung bereits berücksichtigt sind.

7.2 Ermittlung

Basiswerte

Brutto-Grundfläche Wohnhaus	207,24 m ²
Normalherstellungskosten	785 €/m ²
- Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag	130,9 %
- Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	1027,57 €/m ²
- Baunebenkosten (Kostengruppe 700 DIN 276)	15 %
- Alterswertminderung nach Ross gemäß Ziffer 4.5	12,8 %

7.3 Berechnung des Sachwerts

207,24 m ²	Bruttogrundfläche x 1027,57 €/m ²	212.953,61 €
davon	15 % Baunebenkosten	+/- 31.943,04 €
12,8 %	Alterswertminderung	- 27.258,06 €
	<u>Gebäudesachwert am Bewertungsstichtag</u>	<u>185.695,55 €</u>
	Bodenwert	+ 54.684,00 €
	Vorläufiger Sachwert	240.379,55 €

7.4 Marktanpassung

Der ermittelte Sachwert ist an die Marktverhältnisse anzupassen. In weiten Teilen entspricht das Bewertungsobjekt einer normalen Doppelhaushälfte. Aufgrund der Lage im Wohngebiet wurde bereits ein Korrekturabzug von 10% des Bodenwertes in Anschlag gebracht. Weitere Zu- und Abschläge stellen sich wie folgt dar.

Abschläge pauschal (s.o. 3.3.):	- 3.500,00 €
Zuschläge für Ausstattungsmerkmale:	
<u>Einfriedung und Garten</u>	<u>+ 2.000,00 €</u>
Zwischenergebnis mit Zu- und Abschlägen	- 1.500,00 €
Vorläufiger Verkehrswert ohne Sachwertfaktor	238.879,55 €

Im Übrigen sieht der Sachverständige eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor zum Bewertungsstichtag als notwendig an. Im Zeitraum zwischen Errichtung des Objektes und dem Bewertungsstichtag haben sich die Anforderungen an Gebäudedämmung, insbesondere im Dachgeschossbereich, deutlich erhöht. Dämmwerte und Energieeffizienz sind am Markt zu wertbestimmenden Faktoren geworden. Bestandsimmobilien wurden und werden mit hohem baulichen Aufwand nachgedämmt. Die nach Baubeschreibung eingebrachte Dachflächendämmung des Bewertungsobjekts wird unabhängig von der Frage einer korrekten baulichen Ausführung den Marktanforderungen zum Bewertungsstichtag nicht mehr gerecht, so dass hier ein Abzug von siebeneinhalb Prozent vorzunehmen ist. Dieser ist gerade vor dem Hintergrund eigengenutzter Immobilien gerechtfertigt. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Zu- und Abschläge ergibt sich ein gesonderter marktangepasster Sachwert von 220.963,58 €. Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts beträgt demnach 220.963,58 €.

8. Verkehrswert

8.1 Ableitung des Verkehrswerts

Für das Bewertungsobjekt wurde der Sachwert ermittelt. Einfamilienhäuser dienen, wie bereits ausgeführt, in der Regel der Eigennutzung. Daher wird der Verkehrswert aus dem zuvor ermittelten Sachwert von **220.963,58 €** abgeleitet.

Unter Würdigung der Bewertungsmerkmale sowie der Situation auf dem Immobilienmarkt schätze ich den Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag auf rund

230.000,00 €

(zweihundertdreißigtausend Euro)

Das entspricht einem durchschnittlichen Wert von rund 1.109,82 €/m² Wohn- und Nutzfläche. Dieser Wert kann unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten, wertbestimmenden Eigenschaften als marktgerecht erachtet werden.

9. Schlussvermerk

Der Verfasser ist Inhaber des Urheberrechts. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch die Auftraggeber und zum vereinbarten Zweck erstellt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, die Vervielfältigung und die Veröffentlichung gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist nicht gestattet. Ebenso nicht gestattet ist die Weitergabe an Dritte, insbesondere Kaufinteressenten oder Kreditinstitute.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen er als Sachverständiger nicht zulässig wäre oder die einen Umstand annehmen ließen, dass seinen Aussagen keine Glaubwürdigkeit beigemessen werden könnte.

Mit freundlichen Grüßen.

Christoph Riedel

-Bausachverständiger-

