

Wertermittlung

Nr. 3,09

Verkehrswertermittlung für das Objekt: **Hauptstr. 1, 49491 Musterstadt**

Auftraggeber: **Peter Mustermann**
Hauptstr. 1
49491 Musterstadt

Auftrag vom: **18.12.2008**

Ortstermin vom: **05.01.2009**

Teilnehmer am OT: **SV Hans- Dieter Heinrichs**
Peter Mustermann
Maria Mustermann

Wertermittlung zum Grundstück: Hauptstr. 1, 49491 Musterstadt

Inhaltsverzeichnis

-  [Grundlagen und Gesetzestexte](#)
-  [Lagebeschreibung](#)
-  [Grundstücksbeschreibung](#)
-  [Allgemeine Erläuterungen \(nach Bedarf\)](#)
-  [Berechnungen, Sachwert, Ertragswert, Vergleichswert](#)
-  [Baubeschreibungen](#)
-  [Grundsätzliche Angaben](#)
-  [Schlussbemerkungen und Bestimmung des Verkehrswertes](#)
-  [Fotos](#)
-  [Anlagen \(nach Bedarf\)](#)

Für die Verkehrswertermittlung gelten die folgenden gesetzlichen Bestimmungen:

Es gelten die Bestimmungen des **Baugesetzbuche (BauGB)** und der **Wertermittlungsverordnung (WertV)** im vollen Umfang. Die amtlichen Ausgaben dieser Normen sind u.a. im Internet öffentlich verfügbar.

Nachfolgende Auszüge gelten zur Orientierung.

§ 194 BauGB Verkehrswert

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

§ 7 Wertermittlungsverordnung (WertV)

(1) Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren (§§ 13 und 14), das Ertragswertverfahren (§§ 15 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 25) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 3 Abs. 3) zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

(2) Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung (§ 2) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Für die Verkehrswertermittlung gelten die folgenden allgemeinen Bestimmungen:

1. Der Sachverständige hat die Bewertung nach bestem Wissen und Gewissen unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage und ohne finanzielle Interessen, die über die übliche Honorarvergütung hinausgehen, gefertigt.

2. Alle Aussagen zur baulichen Qualität basieren auf der augenscheinlichen Aufnahme des Bewertungsobjektes zum Bewertungsstichtag. Es wird auf den abschließenden Hinweis verwiesen, in dem der Umfang der Besichtigung benannt ist.

3. Aussagen zu Schäden an den einzelnen Bauteilen beziehen sich immer auf den dem Alter des Gebäudes entsprechenden Normalzustand. Schäden, die aufgrund des Alters als normal anzusehen sind, werden rechnerisch nicht gesondert in Ansatz gebracht.

4. Die nötigen Angaben zu Brutto- und Nettoflächen wurden, sofern nicht anders vermerkt, den Objektunterlagen des Auftraggebers entnommen. Der Sachverständige hat die Plausibilität geprüft, weitergehende Haftung entsteht ihm hieraus nicht.

5. Norm- und Richtwertansätze werden nach sachverständiger Erfahrung an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst, soweit erforderlich, sind die Ableitungsberechnungen angefügt.

6. Bau- und Altlasten wurden nur dann geprüft, wenn dies ausdrücklich vermerkt ist. Bau- und Altlasten können den Wert einer Immobilie beeinträchtigen. Eine Prüfung muss gesondert beauftragt werden. Der Sachverständige prüft ansonsten lediglich, ob Anzeichen für das Vorhandensein von derartigen Lasten augenscheinlich zu erkennen sind.

7. Fotos und Anlagen werden, sofern nicht anders vereinbart, ausschließlich der Erstausfertigung der Wertermittlung angefügt.

8. Die Wertermittlung für den Auftraggeber und für seine Zwecke. Rechtsansprüche Dritter werden ausdrücklich ausgeschlossen, der Sachverständige haftet im Falle vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Falscheinschätzungen und ausschließlich für seine Festlegung des Verkehrswertes.

Lagebeschreibung

Makrolage	
1. geografisch:	
1.1. Bundesland:	NRW
1.2. Regierungsbezirk:	Arnsberg
1.3. Stadt:	Musterstadt
1.4. Gemeinde:	
1.5. Kreis:	Groß Musterhausen
2. wirtschaftlich:	
Einwohnerzahl:	31.437 Einwohner
Anzahl der Haushalte:	7.324 Einheiten
Entwicklung soz. vers. pfl. Beschäftigte:	9.136 Personen
Arbeitslosenquote:	7,30%
Kaufkraft:	101,1
Perspektive/ Städteranking:	k.A.
Mikrolage	
Lage im Stadt-/ Gemeindegebiet:	Stadtrandlage
umliegende Bebauung:	Wohnbebauung, Einfamilienhäuser
Autobahnanschluss:	in etwa 5,00 km
Bahnansbindung:	in etwa 2,50 km
ÖPNV- Anbindung:	in etwa 0,60 km
Flughafen:	in etwa 51,00 km
Tendenz Vermietungsmarkt:	leicht belebt
Tendenz Verkaufsmarkt:	leicht belebt
Beschreibung des Grundstücks	
Zuschnitt/ Form:	regelmäßig
Topografie:	leicht abfallend
Baurecht:	B- Plan Nr. 111 von Musterstadt
Erschließung:	voll erschlossen
Gründungsverhältnisse:	normaler Baugrund
Sonstige Angaben	

Grundstücksbeschreibung

für das Grundstück	Hauptstr. 1, 49491 Musterstadt			
Grundstücksangaben:	Amtsgericht	Musterstadt		
	Grundbuch von	Musterstadt		
	Gemarkung	Kleinfeld		
	Blatt	1001		
	Flur(en)	10		
	Flurstück(e)	410, 420		
notwendige Fläche	Größe in m ²	556,00	MEA	1/1
Reserveland	Größe in m ²	250,00	MEA	1/1
	Nutzungsart	Wohnbauland		
Richtwert:	180,00 €/m ²			
	gemäß Angabe des örtlichen Gutachterausschusses, einschließlich Erschließungskosten für ein Grundstück mit ortsüblicher Bebaubarkeit.			
Zuschläge:				
Abschläge				
Preisansatz:	210,00 €/m ²			
Bodenwert:	Größe in m ²	Preis je m ²	MEA	Preis in €
	556,00	210,00	1/1	116.760,00
	250,00	120,00	1/1	30.000,00
Summe:				146.760,00
Altlasten :	Altlasten wurden augenscheinlich nicht festgestellt, weitere Untersuchungen waren nicht Gegenstand dieser Bewertung.			
Erschließung:	voll erschlossen			
Straßenausbau:	Vollausbau, gut befahrbar			
Bebauung:	Das Grundstück ist mit folgenden Aufbauten bebaut:			
	1. Einfamilienwohnhaus	I- geschossig, Vollkeller, Satteldach		
	2. PKW- Garage	I- geschossig, ohne Keller, Flachdach		

Anpassung der Normalherstellungskosten

<u>Gebäude 1</u>		<u>Gebäude 2</u>		<u>Gebäude 3</u>	
Typ	EFH, DHH	Typ	Garage	Typ	
Baujahr	2000	Baujahr	2000	Baujahr	
Grundansatz	675,00 €	Grundansatz	230,00 €	Grundansatz	
Faktor Gebäudetyp	1	Faktor Gebäudetyp	1	Faktor Gebäudetyp	
Index	111,2	Index	111,2	Index	
Faktor Bundesland	1,03	Faktor Bundesland	1,03	Faktor Bundesland	1,03
Regionalfaktor	0,9	Regionalfaktor	0,9	Regionalfaktor	0,9
gebäudespezifische Korr.	0,9	gebäudespezifische Korr.	1	gebäudespezifische Korr.	1
Ansatz	626,00 €	Ansatz	237,00 €	Ansatz	

<u>Gebäude 4</u>		<u>Gebäude 5</u>		<u>Gebäude 6</u>	
Typ	Typ	Typ	Typ	Typ	
Baujahr	Baujahr	Baujahr	Baujahr	Baujahr	
Grundansatz	Grundansatz	Grundansatz	Grundansatz	Grundansatz	
Faktor Gebäudetyp	Faktor Gebäudetyp	Faktor Gebäudetyp	Faktor Gebäudetyp	Faktor Gebäudetyp	
Index	Index	Index	Index	Index	
Faktor Bundesland	1,03	Faktor Bundesland	1,03	Faktor Bundesland	1,03
Regionalfaktor	0,9	Regionalfaktor	0,9	Regionalfaktor	0,9
gebäudespezifische Korr.	1	gebäudespezifische Korr.	1	gebäudespezifische Korr.	1
Ansatz	Ansatz	Ansatz	Ansatz	Ansatz	

<u>Gebäude 7</u>		<u>Gebäude 8</u>		<u>Gebäude 9</u>	
Typ	Typ	Typ	Typ	Typ	
Baujahr	Baujahr	Baujahr	Baujahr	Baujahr	
Grundansatz	Grundansatz	Grundansatz	Grundansatz	Grundansatz	
Faktor Gebäudetyp	Faktor Gebäudetyp	Faktor Gebäudetyp	Faktor Gebäudetyp	Faktor Gebäudetyp	
Index	Index	Index	Index	Index	
Faktor Bundesland	1,03	Faktor Bundesland	1,03	Faktor Bundesland	1,03
Regionalfaktor	0,9	Regionalfaktor	0,9	Regionalfaktor	0,9
gebäudespezifische Korr.	1	gebäudespezifische Korr.	1	gebäudespezifische Korr.	1
Ansatz	Ansatz	Ansatz	Ansatz	Ansatz	

<u>Gebäude 10</u>		<u>Gebäude 11</u>		<u>Gebäude 12</u>	
Typ	Typ	Typ	Typ	Typ	
Baujahr	Baujahr	Baujahr	Baujahr	Baujahr	
Grundansatz	Grundansatz	Grundansatz	Grundansatz	Grundansatz	
Faktor Gebäudetyp	Faktor Gebäudetyp	Faktor Gebäudetyp	Faktor Gebäudetyp	Faktor Gebäudetyp	
Index	Index	Index	Index	Index	
Faktor Bundesland	1,03	Faktor Bundesland	1,03	Faktor Bundesland	1,03
Regionalfaktor	0,9	Regionalfaktor	0,9	Regionalfaktor	0,9
gebäudespezifische Korr.	1	gebäudespezifische Korr.	1	gebäudespezifische Korr.	1
Ansatz	Ansatz	Ansatz	Ansatz	Ansatz	

<u>Gebäude 13</u>		<u>Gebäude 14</u>		<u>Gebäude 15</u>	
Typ	Typ	Typ	Typ	Typ	
Baujahr	Baujahr	Baujahr	Baujahr	Baujahr	
Grundansatz	Grundansatz	Grundansatz	Grundansatz	Grundansatz	
Faktor Gebäudetyp	Faktor Gebäudetyp	Faktor Gebäudetyp	Faktor Gebäudetyp	Faktor Gebäudetyp	
Index	Index	Index	Index	Index	
Faktor Bundesland	1,03	Faktor Bundesland	1,03	Faktor Bundesland	1,03
Regionalfaktor	0,9	Regionalfaktor	0,9	Regionalfaktor	0,9
gebäudespezifische Korr.	1	gebäudespezifische Korr.	1	gebäudespezifische Korr.	1
Ansatz	Ansatz	Ansatz	Ansatz	Ansatz	

Index:	EFH	111,2	Bürogebäude	112
	MFH	111,2	gewerbl. Betriebsgebäude	113,4
	gem. gen.	111,7		
Quelle: Statistisches Landesamt NRW				
Regionalfaktoren:	Orte bis 50.000 EW (sofern statistische Werte fehlen)	0,90 - 0,97 Orte bis 500.000 EW 0,97 - 1,05	Großstädte	1,05 - 1,15

Sachwertberechnung

Einweisung: Basis der Bauwertermittlung: NHK, ggf. unter Berücksichtigung erforderlicher Korrekturfaktoren
Modernisierungen, die die Nutzungsdauer nachhaltig verlängern, werden durch die Festlegung des fiktiven Baujahres erfasst

186.187.00 € 186.187.00 €

Bodenwert:	806 m ²	182,08 €	1/1	gerundet	146.760,00 €	146.760,00 €
Sachwert					332.947,00 €	332.947,00 €

Ertragswertberechnung

Gebäude:	1. Einfamilienwohnhaus
-----------------	-------------------------------

Baubeschreibung **Zustand**

Außenwände:	Mauerwerk mit Klinker	ohne Schäden
Dach:	Holzdachstuhl Betonsteindeckung	ohne Schäden ohne Schäden
Fenster:	Kunststoff- Fenster, ISO- verglast	ohne Schäden
Innenwände:	Mauerwerk mit Putz, Tapete und Anstrich Fliesen	ohne Schäden ohne Schäden
Fußböden:	Steinzeugfliesen Teppichboden	ohne Schäden ohne Schäden
Heizung:	Gas- Zentralheizung Radiatoren/ Konvektoren	ohne Schäden ohne Schäden
Warmwasser:	Gas- Standspeicher	ohne Schäden
Sanitärausstattung:	Bad mit Wanne, Waschtisch, Dusche, WC Gäste- WC	Gute Ausstattung Mittlere Ausstattung
Besondere Einbauten/ Bauteile:	off. Kamin, Vordach, Kelleraußentreppen	
Gesamtwertung:	massiv errichtetes Wohnhaus, Doppelhaushälfte, regelmäßig instand gehalten und frei von wertbeeinflussenden Schäden frei von wertbeeinflussenden Schäden	

Es werden immer nur die wesentlichen Ausstattungen aufgeführt!
Aussagen zu Schäden erfolgen aufgrund rein augenscheinlicher Aufnahme im Umfang der Angaben unter "Grundsätzliche Angaben".

Gebäude:	2. PKW- Garage
-----------------	-----------------------

Baubeschreibung

Zustand

Außenwände: Mauerwerk mit Klinker ohne Schäden

Dach: Flachdach, bituminös ohne Schäden

Fenster: ./.

Innenwände: ./.

Fußböden: Zementestrich ohne Schäden

Heizung: ./.

Warmwasser: ./.

Sanitärausstattung: ./.

Besondere Einbauten/ Bauteile: Stahlschwinger, elektrisch betrieben

Gesamtwertung: massiv errichtete Garage als Anbau zum Wohnhaus,
mittlere Ausstattung und normale technische Einrichtungen,
frei von wertbeeinflussenden Schäden

Es werden immer nur die wesentlichen Ausstattungen aufgeführt!
Aussagen zu Schäden erfolgen aufgrund rein augenscheinlicher Aufnahme im Umfang der
Angaben unter "Grundsätzliche Angaben".

Außenanlagen

Versorgungsleitungen: alle örtlichen Anschlüsse

Zufahrt: befestigte Zufahrt

Zuwege/ Gartenwege: befestigter Zuweg

Terrassen/ Plätze: befestigte Terrasse

Garten/ Grünanlagen: Gartenanlage

Wasserflächen: Teichanlage

Versorgungsanschlüsse: Strom
Wasser

Sonstige Anlagen: Überdach

Einfriedungen: Zäune
Mauern

Gesamtwertung: vollständig angelegte Außenanlagen

Es werden immer nur die wesentlichen Ausstattungen aufgeführt!

Grundsätzliche Angaben

Unterlagenverzeichnis:

folgende Unterlagen haben zur Bewertung vorgelegen:

Grundbuchauszug/ -auszüge	<input checked="" type="checkbox"/>
Teilungserklärung	<input type="checkbox"/>
Flurkarte	<input checked="" type="checkbox"/>
Baupläne	<input checked="" type="checkbox"/>
Berechnung der Bruttogeschoßflächen	<input type="checkbox"/>
Berechnung der Nettonutzflächen	<input checked="" type="checkbox"/>
Mietaufstellung des Vermieters	<input type="checkbox"/>
Betriebskostenaufstellung des Vermieters	<input type="checkbox"/>
Baukostenaufstellung des Eigentümers	<input checked="" type="checkbox"/>
Modernisierungskostenaufstellung des Eigentümers	<input type="checkbox"/>

Katasterauszüge:

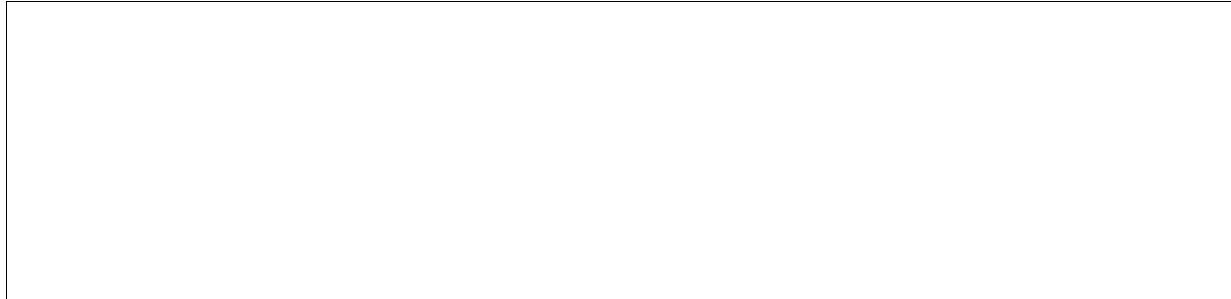
Auszug aus dem Altlastenkataster	<input type="checkbox"/>	Altlasten liegen vor (siehe Anlage)	<input type="checkbox"/>
Auszug aus dem Baulastenkataster	<input type="checkbox"/>	Baulasten liegen vor (siehe Anlage)	<input type="checkbox"/>

Richtwerte/ Statistik

Abschrift der Richtwertdatei	<input checked="" type="checkbox"/>
Kopie des Mietspiegels	<input checked="" type="checkbox"/>
Vergleichswertangabe des Gutachterausschusses	<input type="checkbox"/>
Vergleichsangebote	<input type="checkbox"/>
Auszug a.d. Marktbericht d. Gutachterausschusses	<input checked="" type="checkbox"/>
Sonstige	<input type="checkbox"/>

Hinweise zur Besichtigung

alle zur Aufnahme des Zustandes erforderlichen Besichtigungen waren möglich	<input checked="" type="checkbox"/>
Wesentliche Bereiche des Bewertungsobjektes konnten nicht besichtigt werden	<input type="checkbox"/>
Nachbewertung ohne erneute Ortsbesichtigung	<input type="checkbox"/>



Schlussbemerkungen und Feststellung des Verkehrswertes

für das Objekt: **Hauptstr. 1, 49491 Musterstadt**

Der Unterzeichner stellt die Werte abschließend wie folgt fest:

Einzelwerte	
Sachwert:	266.357,60 €
Ertragswert:	209.027,00 €
Mittelwert aus Sach- und Ertragswert:	237.692,00 €
Vergleichswert:	
Verkehrswert:	265.000,00 €

Die Bestimmung des Verkehrswertes erfolgte nach den Bestimmungen der

Wertermittlungsverordnung

und wird mit folgenden Komponenten begründet:

Aufbauten:	massiv errichtete(s) Gebäude
Ausstattungsqualität:	mittlere Ausstattung
Grundrisse:	normale(r) Grundriss(e)
Zustand:	mäßig instand gehalten
Vermietbarkeit:	normal vermietbar
Veräußerbarkeit:	im Rahmen der allgemeinen Marktlage und unter Berücksichtigung der hier angesetzten Marktanpassung normal veräußerbar
Entwicklungsmöglichkeiten:	./.
Sonstiges:	

Der Unterzeichner bestätigt, das Objekt am

05.01.2009

eingehend besichtigt zu haben.



Hans - Dieter Heinrichs
Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

