

## Wertermittlung

**Nr. 3,09**

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

---

<b>Auftraggeber:</b>	<b>Peter Mustermann Hauptstr. 1 49491 Musterstadt</b>
<b>Auftrag vom:</b>	<b>18.12.2008</b>
<b>Ortstermin vom:</b>	<b>05.01.2009</b>
<b>Teilnehmer am OT:</b>	<b>SV Hans- Dieter Heinrichs Peter Mustermann Maria Mustermann</b>

**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 Erstaufbereitung 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

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

## 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 m2	556,00	MEA	1/1	
Reserveland	Größe in m2	250,00	MEA	1/1	
	Nutzungsart	Wohnbauland			
Richtwert:		180,00 €/m²			
		gemäß Angabe des örtlichen Gutachterausschusses, einschließlich Erschließungskosten für ein Grundstück mit ortsüblicher Bebaubarkeit.			
Zuschläge:					
Abschläge					
Preisansatz:		210,00 €/m²			
Bodenwert:	Größe in m2	Preis je m2	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

<b>Gebäude 1</b>		<b>Gebäude 2</b>		<b>Gebäude 3</b>	
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	

<b>Gebäude 4</b>		<b>Gebäude 5</b>		<b>Gebäude 6</b>	
Typ		Typ		Typ	
Baujahr		Baujahr		Baujahr	
Grundansatz		Grundansatz		Grundansatz	
Faktor Gebäudetyp		Faktor Gebäudetyp		Faktor Gebäudetyp	
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	

<b>Gebäude 7</b>		<b>Gebäude 8</b>		<b>Gebäude 9</b>	
Typ		Typ		Typ	
Baujahr		Baujahr		Baujahr	
Grundansatz		Grundansatz		Grundansatz	
Faktor Gebäudetyp		Faktor Gebäudetyp		Faktor Gebäudetyp	
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	

<b>Gebäude 10</b>		<b>Gebäude 11</b>		<b>Gebäude 12</b>	
Typ		Typ		Typ	
Baujahr		Baujahr		Baujahr	
Grundansatz		Grundansatz		Grundansatz	
Faktor Gebäudetyp		Faktor Gebäudetyp		Faktor Gebäudetyp	
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	

<b>Gebäude 13</b>		<b>Gebäude 14</b>		<b>Gebäude 15</b>	
Typ		Typ		Typ	
Baujahr		Baujahr		Baujahr	
Grundansatz		Grundansatz		Grundansatz	
Faktor Gebäudetyp		Faktor Gebäudetyp		Faktor Gebäudetyp	
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	

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	0,90 - 0,97	Großstädte	1,05 - 1,15
(sofern statistische Werte fehlen)	Orte bis 500.000 EW	0,97 - 1,05		

Sachwertberechnung

Objekt	Hauptstr. 1, 49491 Musterstadt																
Gebäude	Brutto-Rauminhalt	Preis nach NHK	Brutto-Grundfläche	Preis nach NHK	Neuwert	tatsächl. Baujahr	fiktives Baujahr	Lebens-dauer	Abschr.	Zeitwert	Nebenk.	Nebenkosten	Reparaturstau etc.	Besondere Bauteile	Bauwert	SI-Abschlag	Bauwert 1
											%	absolut					
1. Einfamilienwohnhaus			234,00 m2	626,00 €	146.484,00 €	2000	2000	80	6,30%	137.256,00 €	15,00	20.588,00 €		15.000,00 €	172.844,00 €		172.844,00 €
2. PKW- Garage			18,00 m2	237,00 €	4.266,00 €	2000	2000	80	6,30%	3.997,00 €	12,00	480,00 €			4.477,00 €		4.477,00 €
								100	100,00%								
								100	100,00%								
								100	100,00%								
								100	100,00%								
								100	100,00%								
								100	100,00%								
								100	100,00%								
								100	100,00%								
								100	100,00%								
								100	100,00%								
								100	100,00%								
								100	100,00%								
								100	100,00%								
								100	100,00%								
								100	100,00%								
								100	100,00%								
								100	100,00%								
								100	100,00%								
								100	100,00%								
Summe der Bauwerte					150.750,00 €					141.253,00 €		21.068,00 €			177.321,00 €		177.321,00 €
Außenanlagen	pauschal angesetzt mit		5,00%												8.866,00 €		8.866,00 €

Hinweis: 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 m2		182,08 €			1/1		gerundet	146.760,00 €	146.760,00 €
Sachwert									332.947,00 €	332.947,00 €

Ertragswertberechnung

Objekt	Hauptstr. 1, 49491 Musterstadt													
Gebäude	Wohnfläche	Miete/m2	Nutzfläche	Miete/m2	Mtl. Rohertrag	Jährl. Rohertrag	Mtl. Rohertrag	Jährl. Rohertrag	Bewirtschaftungs-	Bewirtschaftungs-	Restnutzungs-	Kapitalisierungs-	Kapitalisierungs-	Ertragswert
		Wohnfläche		Nutzfläche	Wohnen	Wohnen	Gewerbe	Gewerbe	Kosten Wohnen	Kosten Gewerbe	Dauer	Faktor Wo.	Faktor Gew.	
1. Einfamilienwohnhaus			120,00 m2	5,75 €			690,00 €	8.280,00 €		2.484,00 €	71	19,37	16,40	95.054,00 €
2. PKW- Garage			1,00 St	40,00 €			40,00 €	480,00 €		144,00 €	71	19,37	16,40	5.510,00 €
/. Bodenwertverzinsung											gemittelter Kapitalisierungsfaktor		16,40	-38.297,00 €
+ Bodenwert, notwendig														116.760,00 €
+ Bodenwert, Reserveland														30.000,00 €
Abzug für Instandhaltungsstau														
Summen			120,00 m2				730,00 €	8.760,00 €		2.628,00 €				209.027,00 €
Ansätze														
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	20,00%												
Bewirtschaftungskosten	Gewerbe	30,00%												
Kapitalisierungszins	Wohnen	5,00%												
Kapitalisierungszins	Gewerbe	6,00%												
Kapitalisierungszins	Garagen	6,00%												
Liegenschaftszins		2,00%												
Summe aller Ertragswerte zum Stichtag														209.027,00 €



<b>Gebäude:</b>	<b>1. Einfamilienwohnhaus</b>
-----------------	-------------------------------

	<b><u>Baubeschreibung</u></b>	<b><u>Zustand</u></b>
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, Kelleraußentreppe	
Gesamtwertung:	massiv errichtetes Wohnhaus, Doppelhaushälfte, regelmäßig instandgehalten 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".

<b>Gebäude:</b>	<b>2. PKW- Garage</b>
-----------------	-----------------------

**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:	Stahlschwingtor, 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"/>
Modernisierungkostenaufstellung des Eigentümers	<input type="checkbox"/>

### **Katastrerauszüge:**

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 Bewertungs- objektes konnten nicht besichtigt werden	<input type="checkbox"/>
Nachbewertung ohne erneute Ortsbe- sichtigung	<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:	
<b>Verkehrswert:</b>	<b>265.000,00 €</b>

Die Bestimmung des Verkehrswertes erfolgte nach den Bestimmungen der

### Wertermittlungsverordnung

und wird mit folgenden Komponenten begründet:

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

Der Unterzeichner bestätigt, das Objekt am

05.01.2009

eingehend besichtigt zu haben.



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

