

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Bericht Nr. 1002

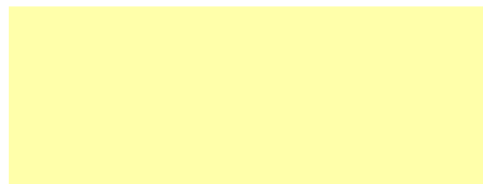
zum Zwecke der Wertklarstellung
über das Grundstück [REDACTED]

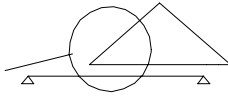


Bearbeitet von
Bericht vom
Bericht mit

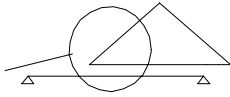
Dipl.-Ing Bernd Groeneveld
20.02.2007
42 Seiten einschließlich 3 Anlagen

Auftraggeber





<u>1 Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Grunddaten der Liegenschaft mit Lageplan	3
	Übersichtsplan, Lageplan	4
3	Allgemeines zur Schätzung des Verkehrswertes	6
4	Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung	6
5	Beschreibung des Bewertungsobjektes	7
5.1	Nutzung	7
5.2	Beschreibung des Grundstücks	7
5.2.1	Ort	7
5.2.2	Arbeitsplatzsituation / Freizeitangebot	7
5.2.3	Verkehrslage/Entfernungen	7
5.2.4	Grundstücksgestaltung, Grenzverhältnisse	7
5.2.5	Nachbarbebauung	7
5.2.6	Immissionen	8
5.2.7	Bodenbeschaffenheit	8
5.2.8	Baugrund	8
5.2.9	Erschließungszustand	8
5.2.10	PKW-Stellplätze	8
5.3	Baubeschreibung	8
5.3.1	Bauart	8
5.3.2	Baulicher Zustand	8
5.3.3	Erweiterungsmöglichkeiten.....	10
5.3.4	Angaben zum Rohbau	10
5.3.5	Angaben zum Ausbau.....	11
5.3.6	Haustechnik.....	11
5.3.7	Sondereinbauten.....	11
5.3.8.	Außenanlagen.....	11
5.4	Gebäudezustand	12
5.4.1	Grundrissgestaltung	12
5.4.2	Belichtung und Besonnung	12
5.4.3	Bau- und Unterhaltungszustand	12
5.4.4	Wärmedämmung und Energieverbrauch	13
6	Eigentums-, Besitzverhältnisse, Rechte und Belastungen ..	13
6.1	Eigentümer	13
6.2	Grundbuch	13
6.3	Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches	13
6.4	Belastungen in Abteilung III des Grundbuches	13
6.5	Unbezahlte öffentliche Abgaben, Steuern und Gebühren .	13
6.6	Baulasten	14
6.7	Altlasten	14
6.8	Mieten	14
7	Allgemeine Einschätzung des Bewertungsobjektes -Nachfragesituation .	14



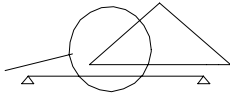
	Seite	
8	Wertermittlung für Bebaute Grundstücke.....	15
8.1	Berechnungsgrundlage und Nutzungsdauer.....	15
8.2	Ermittlung des Bodenwertes.....	16
8.3	Ermittlung des Sachwertes	17
8.4	Ermittlung des Ertragswertes.....	19
8.5	Ermittlung des Vergleichswertes.....	21
8.6	Zusammenfassung der Wertermittlung.....	25
9	Schlussbetrachtung und Bewertung	28

Anlagenverzeichnis:

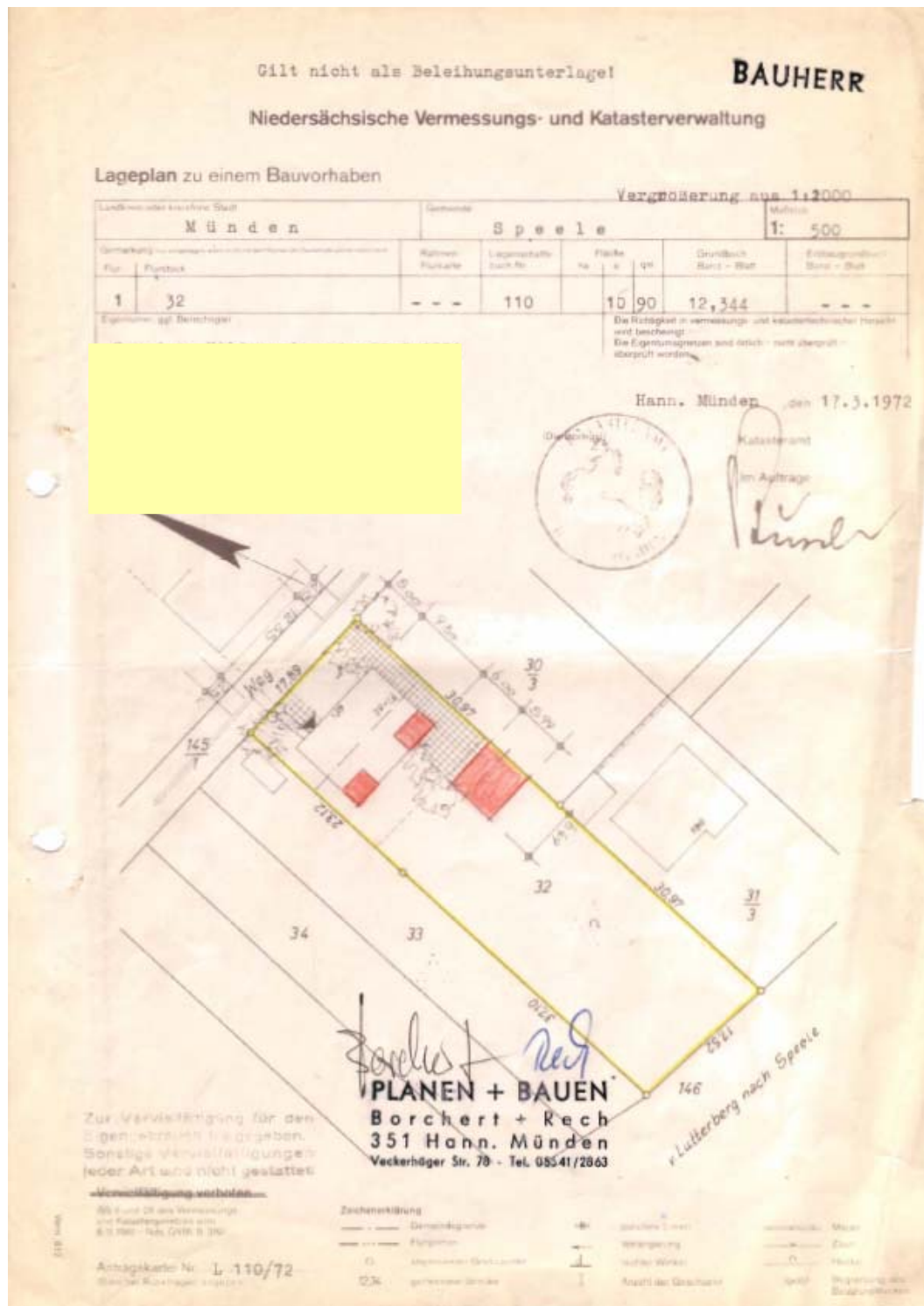
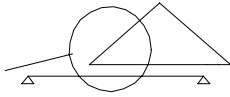
Anlage 1	Wohnflächenberechnung, Berechnung Umbauter Raum	29
Anlage 2	Zeichnungen	31
Anlage 3	Fotodokumentation	35

2 Grunddaten der Liegenschaft

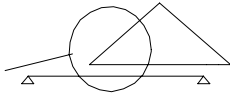
Eigentümer:	
Objektanschrift	
Kataster	Landkreis Göttingen
Grundbuch	
Auftragsdatum:	27.01.2007
Ortsbesichtigung:	27.01.2007
Bewertungsstichtag:	01.02.2007



Übersichtsplan Speele mit Darstellung der Liegenschaft



Lageplan mit Darstellung der Liegenschaft



3 Allgemeines zur Schätzung des Verkehrswertes

In der Marktwirtschaft, die auch als Verkehrswirtschaft bezeichnet wird, ist der Verkehrswert ein geschätzter Wert für Gegenstände. Es wird dabei von einem theoretisch zu erzielenden Preis ausgegangen, der bei einem Verkauf des Gegenstandes erzielt werden würde, wobei alle Markteinflüsse berücksichtigt werden müssen. Bei Grundstücken sind dies zum Beispiel die Lage, die Nutzfläche, die Käuferschicht usw. Der Verkehrswert ist demnach nicht immer mit dem Kaufpreis identisch. Notverkaufspreise, Gefälligkeitspreise, Liebhaberpreise sind nicht mit dem Verkehrswert gleichzusetzen.

Andere Bezeichnungen für den Verkehrswert sind zum Beispiel: Gemeiner Wert, Marktwert, Zeitwert, Tauschwert, Verkaufswert.

Der Verkehrswert von Immobilien ist nach allgemein anerkannten Grundsätzen mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens, des Ertragswertverfahrens oder des Sachwertverfahrens oder mehrerer dieser Verfahren zu schätzen. Diese Verfahren sind in der „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Wertermittlungsverordnung – WertV98) beschrieben.

Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bauschäden und Mängel (schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit, Schall-, Wärmeschutz usw.) sind nur berücksichtigt soweit sie sichtbar sind, Angaben hierzu wurden mir nicht gemacht.

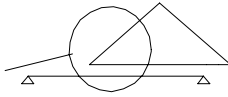
4 Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung

Folgende grundstücksbezogene Unterlagen habe ich von Frau [REDACTED] erhalten:

- Lageplan Maßstab 1 : 500 von 1972
- Grundbuchauszug vom Aug 1974
- Bauzeichnungen vom April 1975 (Grundrisse und Schnitt)

Die Richtigkeit dieser Unterlagen setze ich voraus.

Das Grundstück habe ich am 27.01.2007 gemeinsam mit Frau [REDACTED] besichtigt. Alle Räume vom Keller bis ins Dach waren voll zugänglich. Den Dachboden des Gebäudes habe ich genau wie alle Außenanlagen in Augenschein genommen.



5 Beschreibung des Bewertungsobjektes

5.1 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Das Erdgeschoss ist als Wohnung ausgebaut aber zur Zeit nicht genutzt, das Obergeschoss ist als Wohnung von Frau [REDACTED] selbst genutzt. Der Dachboden ist nicht ausgebaut, und nicht genutzt. Der Garten ist soweit im Winter sichtbar ordentlich angelegt und zum Teil als Nutzgarten bewirtschaftet.

5.2 Beschreibung des Grundstücks

5.2.1 Ort

[REDACTED] ist ein Ortsteil der Gemeinde Staufenberg Landkreises Göttingen und liegt im Süden Niedersachsens unmittelbar an der Grenze zu Hessen. Die nächsten größeren Städte sind Kassel und Hann. Münden, in jeweils ca. 20 km Entfernung.

Die Einwohnerzahl ist seit Jahren kaum verändert und beträgt heute nach Angabe der Gemeindeverwaltung 726 Einwohner.

5.2.2 Arbeitsplatzsituation / Freizeitangebot

Wirtschaftlich und kulturell gesehen ist [REDACTED] vornehmlich nach Hessen / Kassel orientiert. Ein Arbeitsplatzangebot ist im Ort kaum gegeben, Orientierung nach Kassel, Baunatal sowie Hann. Münden und Göttingen mit einer Entfernung von ca. 20 – 30 Km sind gegeben. Das Freizeitangebot ist wie das Arbeitsplatzangebot in [REDACTED] sehr gering und orientiert sich nach Kassel und Hann. Münden.

5.2.3 Verkehrslage/Entfernungen

Das Grundstück liegt in [REDACTED], im so genannten Oberdorf, im neueren Dorfkern. Die Entfernung zum, im Ort gelegenen, Bahnhof ist ca. 5 Min zu Fuß. Der Personenbahnhof hat sehr guten Anschluss nach Kassel und Hann. Münden. Eine Zugverbindung besteht tagsüber etwa jede Stunde 1 mal.

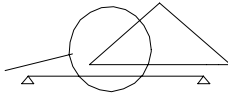
Zu sämtlichen Schulen existiert ein Schulbusverkehr oder aber eine Zugverbindung.

5.2.4 Grundstücksgestaltung, Grenzverhältnisse

Das Grundstück ist an den 3 hinteren Seiten eingefriedet. Im Norden grenzt das Grundstück an die Straße, an der Ostseite grenzt das Grundstück an zwei bebaute Grundstücke, an der Südseite ist unbebautes Gartenland angrenzend, welches zur Zeit nicht bewirtschaftet wird, aber als Baugrund noch bebaut werden kann, im Süden grenzt das Grundstück an einen ca. 3 m tiefer liegenden Gemeindeweg der an Bahmland anschließt.

5.2.5 Nachbarbebauung

Benachbart sind Ein bis Zweifamilienhäuser in offener Bauweise, die Südseite ist unverbaubar, die Westseite kann noch bebaut werden.



5.2.6 Immissionen

Störende Immissionen habe ich nicht festgestellt, Mit Geräuschen von der Bahn ist aber zu rechnen.

5.2.7 Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück hat von Gebäudevorderseite zur Gebäuderückseite ein Gefälle von etwa einer Etage, der Garten hat danach ein geringes Gefälle vom Haus Richtung Süden abfallend

5.2.8 Baugrund

Soweit augenscheinlich ersichtlich handelt es sich um normal tragfähigen Baugrund.

5.2.9 Erschließungszustand

Das Gebäude ist voll Erschlossen und über die Straße am Langen Acker sehr gut anfahrbar. Die Straße ist ohne wesentliches Gefälle, ohne Oberflächenbefestigung, ein Gehweg ist nicht vorhanden. Die Ortsdurchfahrt ist ca 150 m entfernt, die Anliegerstraße hat Wohnstraßencharakter.

5.2.10 PKW-Stellplätze

PKW können auf dem Grundstück geparkt werden, es stehen 2 Garagen zur Verfügung. Auf der öffentlichen Straße besteht kaum Parkmöglichkeit.

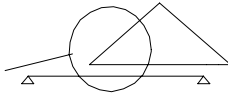
5.3 Baubeschreibung

5.3.1. Bauart

Geschosse	Eingeschossig
Bauform	Freistehend
Dachgeschoss	Voll ausgebaut, Bodenraum ungenutzt
Keller	Voll unterkellert
Garage	Freistehend als Fertiggarage aus profiliertem Blech

5.3.2. baulicher Zustand

Baujahr	Erstellung 1939
bauliche Verbesserungen	Im Jahr 1972 ist im EG und DG erweitert worden, und wesentlich modernisiert und eine Doppelgarage erstellt.



Im Jahr 1986 ist eine Ölzentralheizung eingebaut worden

Die Fenster sind aus Holz mit Isolierverglasung, in gutem Zustand. Der Aufsteller vermutet, dass der Einbau im Zuge der 1972 durchgeführten Modernisierung erfolgte.

Zustand

Das Erdgeschoss ist in einem vermietbaren, ordentlichen Zustand mit Nachholbedarf in den Malerarbeiten. Zur EG Wohnung gehört ein Kellerraum, Die Wohnung ist in sich abgeschlossen und mit Süd-West-Balkon.

Das Obergeschoss ist in sehr gutem, ordentlichen und vermietbarem Zustand, mit geringem Nachholbedarf in den Malerarbeiten. Zur OG Wohnung gehört ein Kellerraum. Die Wohnung ist in sich abgeschlossen und mit Süd-West-Balkon.

Der Dachboden ist ungenutzt. Am Besichtigungstag ist festgestellt, das ein wenig Schnee durch die Ziegel eingeweht wurde, was zwar nicht mehr dem heutigen Standart entspricht aber noch als normal angesehen werden kann.

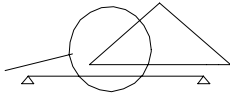
Der Dachboden ist sauber, ordentlich, soweit sichtbar ohne Feuchteschäden, der Dachstuhl ist ohne sichtbare Schäden, Pilz oder Schimmel, die Dachziegel in Ordnung.

Der Keller ist in sauberem ordentlichen Zustand. Der Heizraum und das Öllager hatten keinen Ölgeruch das Öllager scheint dem Alter entsprechend intakt zu sein. Der Keller ist funktional aber ohne großen Anspruch brauchbar und trocken, Es sind einige Putzausbesserungen gemacht, der Estrichanstrich ist verschlissen.

Das Kellermauerwerk ist in allgemein trockenem Zustand, an der Nordseite und an der Westseite sind Ausblühungen und Farb.- sowie Putzabplatzungen sichtbar, der Putz ist zum Teil ausgemergelt. Feuchtemessungen vom Aufsteller haben an einigen Stellen im unteren Wandanfangsbereich bis 4,5 % Feuchte ergeben, der nach oben abnimmt und in 1,5 m Höhe bei ca 0,9 % als absolut trocken anzusehen ist. Feuchteflecken oder durchschlagende Verfärbungen von Nässe sind nirgends sichtbar gewesen.

Das Treppenhaus ist innenliegend, in sehr gutem Zustand, modernen Verhältnissen entsprechend.

Die Außenanlagen sind gepflegt, mit wenig Bewuchs



Die Außenhaut ist ohne Risse, der Putz ist in ordentlichem Zustand. An den Balkonen sind Schäden durch mangelhafte Betonüberdeckung vorhanden, die ausgebessert werden müssen.

Der Belag auf der Oberen Terrasse scheint durchlässig und unterläufig zu sein, es sind Ausblühungen an der Unterseite sichtbar die auf Feuchtigkeitsdurchschlag schließen lassen

Aus heutiger Sicht

Die Wohnungen haben einen modernen, der heutigen Zeit entsprechenden, großzügigen Zuschnitt mit Südausrichtung.

Das Gebäude ist ein solider Mauerwerksbau, mit sehr guter Bausubstanz.

Der Garten ist angenehm schlicht, mit Südausrichtung

Die Wärmedämmung ist entsprechend dem Stand von 1972 kaum vorhanden.

Der Schallschutz zwischen den Wohnungen scheint gut zu sein.

5.3.3. Erweiterungsmöglichkeiten

Erweiterung

Ein Dachausbau im Spitzbodenbereich ist gut möglich.

Das Grundstück ist groß genug um in Richtung Süden zu erweitern oder sogar ein eigenständiges Gebäude zu errichten.

5.3.4. Angaben zum Rohbau

Wände

Konstruktion

Massivbau

Kellerwände

Bruchstein / Ziegelmauerwerk

Fundamente

Nicht sichtbar

Umfassungswände

Mauerwerk als Ziegelmauerwerk ca 27 cm stark

Geschossdecken

Keller / EG

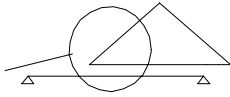
Ziegelsteinfertigdecke

EG / DG

Holzbalkendecke mit Schlackefüllung

DG / Spitzboden

Holzbalken



5.3.5. Angaben zum Ausbau

Fenster	EG Holzfenster, Isolierverglasung OG Holzfenster, Isolierverglasung
Fassade	Scheibenputz, weiß ohne Wärmedämmung
Dach	Betondachstein, Keine Unterspannbahn, Wärmedämmung nicht sichtbar
Sanitär	EG 1 Duschbad mit WC, vom Flur aus begehbar gefliest
Bodenbeläge	Teppich, PVC,
Innentüren	Holzzargen lackiert, Türblätter zum Teil lackiert, zum Teil Echtholz furnier.

5.3.6. Haustechnik

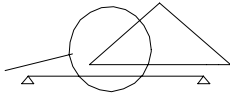
Elektroinstallation	Keine Auffälligkeiten, geringe Installationsdichte
Heizung	Ölzentralheizung mit Tankanlage im Keller, Niedertemperaturkessel mit Regelung und untenliegendem Warmwasserspeicher. Flachheizkörper mit Thermostatventilen, im Keller keine gedämmten Leitungen

5.3.7. Sondereinbauten

Personenaufzug	nicht vorhanden
offener Kamin / Kachelofen	nicht vorhanden
Sauna	nicht vorhanden
Schwimmhalle	nicht vorhanden
Einbauschränke	nicht vorhanden
Alarmanlage	nicht vorhanden

5.3.8. Außenanlagen

Nebengebäude	Nicht vorhanden
Garage	Doppelgarage in Tafelblechbauweise
Zuwegung	Plattenweg und Treppe in ordentlichem Zustand
Erschließung	Das Grundstück liegt an nicht befestigter Straße
Ver.- u Entsorgungsleitungen	Anschlüsse vorhanden, Zustand ungeprüft
Terrassen	Je Wohnung eine in Süd-Westrichtung



5.4 Gebäudezustand

5.4.1 Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung entspricht in beiden Wohnungen den heutigen Ansprüchen, und ist zweckmäßig, ein angenehmer Wohnungsgrundriss. Die Zimmer sind vom Flur erreichbar, die Speisekammer nur von der Küche. Zwischen Esszimmer und Küche besteht eine weitere Verbindung. Die Wohnung im OG hat durch die Gauben nur wenige Dachschrägen, in Wohnraum und Küche ohne Dachschrägen. Jede Wohnung ist in sich abgeschlossen. Kellerräume und Abstellräume auf den Etagen sind vorhanden.

5.4.2 Belichtung und Besonnung

Die Lichtverhältnisse in den Räumen sind sehr gut und hell, die Wohnungen sind südorientiert.

5.4.3 Bau- und Unterhaltungszustand

Die Erdgeschosswohnung ist in allgemein ordentlichem und sauberem Zustand, mit leichtem Nachholbedarf im Malerbereich wie bei üblicher Vermietung, wenn die Malerarbeiten durch den Mieter erfolgen. Dieses entspricht dem normalen Unterhaltungsaufwand

Die Obergeschosswohnung ist in ähnlichem bis besserem Zustand wie die Erdgeschosswohnung.

Beide Wohnungen sind sofort bewohnbar oder vermietbar.

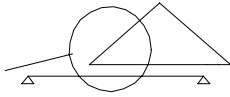
Die Balkonplatten sind zu sanieren. Dieses muss durch ein Fachunternehmen für Betoninstandsetzung erfolgen, und ist mit einem Aufwand von ca 4 Arbeitstagen, einem Betrag von ca anzusetzen.

Der Putz im Keller an Nord und Westseite ist Bereichsweise zu entfernen und mit Sanierputz zu erneuern. Hierfür ist ein Aufwand von ca 3 Arbeitstagen mit ca 1600 € anzusetzen.

Der Gesamtaufwand der akuten Instandsetzung und Renovierung im Gebäude ist als „normaler“ Instandhaltungsaufwand mit ca 400 m² Malerarbeiten nicht wertmindernd angesetzt.

Bei der Wertermittlung muss berücksichtigt werden, das an dem Gebäude zwar nicht auffällig aber dennoch ein Nachholbedarf in der Instandhaltung und Modernisierung besteht.

Bei normaler Instandhaltung ist für solche Gebäude von einer Nutzungsdauer von 70 bis 100 Jahren auszugehen. Aufgrund der grundlegenden Renovierung, Modernisierung und Erweiterung im Jahr 1976 schätze ich bei diesem Objekt, die weitere Nutzungsdauer auf 75 Jahre mit Beginn im Jahr 1976. So ergibt sich bei normalem Instandhaltungsaufwand eine Restnutzungsdauer von 44 Jahren



5.4.4 Wärmedämmung und Energieverbrauch

Die Wärmedämmung entspricht dem Standart von 1976, d. h. nach heutigen Gesichtspunkten ist kaum Dämmung vorhanden und Lohnenswert, die Gebäudehülle Aufzubessern.

Nach Angabe beträgt der Heizölverbrauch ca. [redacted] /Jahr was natürlich aber Nutzerabhängig ist. Bei 165,00 m² Wohnfläche, ergibt das einen Verbrauch von [redacted] Liter / m² Wohnfläche, was als normal und Durchschnitt für diese Bauweise angesehen werden kann.

6 Eigentums-, Besitzverhältnisse, Rechte und Belastungen

6.1 Eigentümer

gemäß Grundbuchauszug vom August 1974 (hat vorgelegen) ist folgender Eigentümer eingetragen:

1. [redacted] - zu 1/1 Anteil

Lt Angabe von [redacted] bis heute unverändert.

6.2 Grundbuch

Kataster

Gemarkung [redacted]
Flur 1, Fl [redacted]

Grundbuch

[redacted]
Blatt 344

6.3 Angabe und Beurteilung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches

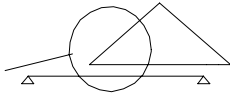
Es besteht keine eine Eintragungen.

6.4 Belastungen in Abteilung III des Grundbuches

Es besteht keine Eintragung

6.5 Unbezahlte öffentliche Abgaben, Steuern und Gebühren

Diese Verbindlichkeiten gehen, auch wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen wurden und dieses Grundstück betreffen, bei einem Erwerb auf den Ersterher über. Im Allgemeinen werden diese Schulden bei einem Verkauf durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Schätzung nicht von Bedeutung. Ich habe nicht überprüft inwieweit hier möglicherweise Rückstände bestehen.



6.6 Baulasten

Das Baulastenverzeichnis habe ich auftragsgemäß nicht eingesehen. Gegebenenfalls bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

6.7 Altlasten

Über das Vorhandensein von Altlasten liegen mir keine Erkenntnisse vor. Anhaltspunkte hierüber aus der jetzigen Nutzung ergeben sich meines Erachtens nicht.

6.8 Mieten

Die Wohnung im EG mit einer Größe von 84,20 m² wird zur Zeit nicht vermietet. Bis August 2006 wurde nach Aussage von Frau () eine Kaltmiete von () m² erzielt.

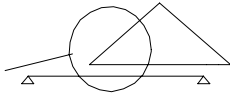
Die Wohnung im Obergeschoss mit einer Größe von 79,70 m² wird gleich dem EG eingeschätzt.

7 Allgemeine Einschätzung des Bewertungsobjektes, Nachfragesituation

Die Gesamtsituation zur Vermietung sieht schlecht aus. Zur Zeit besteht eine Tendenz eher hin zur Stadtwohnung. In Speele ist eine Vermietung schwierig, dem entgegen steht der moderne und angenehme Zuschnitt der Wohnung mit Südausrichtung, Gartenbenutzung, Abstellräumen und Garage der das Objekt auch für Mieter Interessant macht.

Ortsüblich ist eine Miete von 3,00 bis 4,50 € zu erzielen, wenn die Wohnung in Ordnung ist. Durch Südausrichtung, modernem Zuschnitt und großen Balkon könnte die zu erzielende Miete bei diesem Objekt im oberen Drittel angenommen werden. Zur Wertermittlung ist die Lage mit Nähe zur Bahn zu berücksichtigen. Der Aufsteller geht davon aus, dass nachhaltig eine Miete von 4,10 für das Erdgeschoss und von 4,00 € für das Obergeschoss zu erzielen wäre. Für die Garage kann zusätzlich eine Monatsmiete von 30 € je Einheit erzielt werden.

Käufer sind in wirtschaftlich schlechten Zeiten eher unentschlossen und abwartend. In den letzten Jahren sind die Immobilienpreise eher gesunken als gestiegen, wobei momentan ein leichter Anstieg zu merken ist. Das Objekt ist sehr Interessant für Familien im jungen und mittleren Alter da das Objekt ohne weitere Investitionen bezugsfertig ist. Es eignet sich aber auch hervorragend, die Immobilie mit normalem Aufwand auf modernen Dämmstandart zu bringen so dass auch anspruchsvolle Kunden als Käufer in betracht kommen. So ist eine relativ breite Käuferschicht vorhanden die das Objekt im Preis stabilisiert.



8 Wertermittlung für bebaute Grundstücke

8.1 Berechnungsgrundlage und Nutzungsdauer

Angaben zum Gebäude

A. ALLEMEINES

Gebäudetyp Wohngebäude

B. BERECHNUNGSGRUNDLAGEN

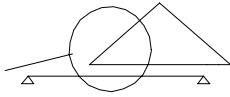
1. Ermittlung der Flächen und Rauminhalte

<i>Gebäudeteil</i>	<i>BGF nach DIN</i> 277	<i>BRI nach DIN</i> 277
Hauptgebäude	218 m ²	1.057 m ³
Gesamt	218 m²	1.057 m³

2. Berechnung der Restnutzungsdauer

am Bewertungsstichtag	18.02.2007
Maßgebendes Baujahr	1976
Gesamtnutzungsdauer	75 Jahre
somit ergibt sich ein Gebäudealter	
am Bewertungsstichtag von	31 Jahre
und eine unterstellte Restnutzungsdauer von	44 Jahre
Historisches Baujahr (<i>nachrichtlich</i>)	1939

Es ist zu beachten, dass das maßgebende Baujahr aufgrund Modernisierungen, An- oder Umbauten sowie Kernsanierungen von dem tatsächlichen historischen Baujahr abweichen kann. Im Rahmen der Wertermittlung wird für die Berechnungen vom maßgebenden Baujahr ausgegangen und nicht vom historischen Baujahr, auch wenn dieses übereinstimmen sollte.



8.2 Ermittlung des Bodenwertes

WERT DES GRUND UND BODENS

B. FLÄCHEN UND WERTERMITTLUNG

Grundbuchblatt

a) Berechnung des allgemeinen Bodenwertes

<i>Bezeichnung der Grundstücke</i>	<i>Flst.</i>	<i>Größe</i>	<i>Ansatz</i>	<i>Bodenwert</i>
Grundstück		1.090 m ²	40,00 €	43.600 €
Gesamt		1.090 m²	40,00 €	43.600 €

b) Berücksichtigung der Sondertatbestände

z. B. spezielle Anpassungen an bauliche Nutzungsmöglichkeiten

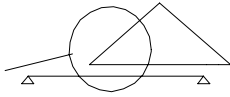
<i>Sondertatbestände</i>	<i>Zu- /Abschlag</i>	<i>Einheiten</i>	<i>insgesamt</i>
Gesamt			

Bodenwert nach Berücksichtigung der Sondertatbestände **43.600 €**

c) Berücksichtigung von Grundstückslasten- bzw. rechten

<i>Grundstückslast / - recht</i>	<i>insgesamt</i>
Wegelasten	
Leitungslasten	
Stellplatzlasten	
Bauverbote	
Gesamt	

Bodenwert nach Berücksichtigung der Lasten und Rechte **43.600 €**



8.3 Ermittlung des Sachwertes

Sachwertermittlung

A. BODENWERT

Grundstücksgröße 1.090 m²

mittlerer Bodenwertansatz je m² 40 €

Bodenwertansatz 43.600 €

B. GEBÄUDEWERT

1. Grundlagen zum Sachwert

Gebäudetyp Wohngebäude

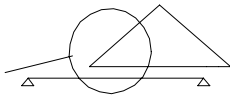
2. Ansatz der Normalherstellungskosten

<i>Gebäudeteil</i>	<i>Einheiten</i>	<i>Ansatz/ Einheit</i>	<i>NHK</i>
Hauptgebäude	218 m ²	580 €	126.208 €
Normalherstellungskosten			126.208 €

<i>Korrekturfaktoren:</i>	<i>Standortdaten</i>	<i>Faktor</i>	<i>Begründung</i>
für Bundesland	Niedersachsen	0,85	Lagebedingung
für Gemeindegröße	750 Einwohner	0,95	Lagebedingung
Baukonjunktur	Mittlere konjunkturelle Lage	1,00	Lagebedingung
Baunebenkosten	13%	1,13	nach NHK
Wohnfläche je Einheit	80 m ²	1,02	Fixkostendegression
Wohnungen je Geschoss	keine Anwendung	1,00	Fixkostendegression
Multiplikation aller Korrekturfaktoren		0,927	

Dieser Faktor entspricht einem Abschlag von -7,3 % von den Normalherstellungskosten -9.213 €

Normalherstellungskosten nach Korrektur 116.995 €



b) Sonstige Wertanpassungen

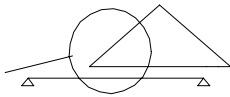
Normalherstellungskosten nach Korrektur <i>Baupreisindex</i> (2000) am Bewertungsstichtag angewandter Index	manuelle Eingabe	108,0%	8,0%	116.995 €
				9.360 €
Normalherstellungskosten zum Bewertungsstichtag		18.02.2007		126.355 €
Wertminderung wegen Alters nach § 23 WertV				
angewandte Minderung	nach Ross	70,8%	-29,2%	-36.896 €
Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden nach § 19 i.V.m. § 24 WertV in der Höhe der nicht wertsteigernden Anteile der Beseitigungskosten somit				
Höhe der Beseitigungskosten abzgl. Wertverbesserungen			3.800 € 0 €	-3.800 €
Gebäudewertansatz				85.659 €

C. AUSSENANLAGEN UND NEBENBAUTEN

2 % Zuschlag auf die Höhe des Gebäuderestwerts Bemessungsgrundlage =	85.659 €		1.713 €	
Wert der Außenanlagen				1.713 €

D. ZUSAMMENFASSUNG DES SACHWERTS

Bodenwert				43.600 €
Gebäude				85.659 €
Außenanlagen und Nebenbauten				1.713 €
Summe Sachwert				130.972 €



E. MARKTANPASSUNG

Bei dem zu bewertenden Objekt ist gegenüber dem errechneten Sachwert eine Marktanpassung in Höhe von vorzunehmen.

10,0%

13.097 €

F. Marktangepasster Sachwert

Somit ergibt sich ein marktangepasster Sachwert nach Berücksichtigung an die lokalen und zeitlichen Verhältnisse von



8.4 Ermittlung des Ertragswertes

Ertragswertermittlung

A. BODENWERT

Grundstücksgröße 1.090 m²

mittlerer Bodenwertansatz je m² 40 €

Bodenwertansatz



B. GEBÄUDEERTRAGSWERT

a) Zusammenfassung der Mietdaten

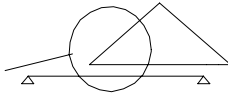
<i>Mietraum</i>	<i>Mietfläche</i>	<i>Mietel/m²</i>	<i>Mietwert, mtl.</i>	<i>Mietwert p.a.</i>
Erdgeschoss	85 m ²	4,10 €	348,50 €	4.182,00 €
Obergeschoss	80 m ²	4,00 €	320,00 €	3.840,00 €

Mietflächen	165 m²	4,05 €	668,50 €	8.022,00 €
--------------------	--------------------------	---------------	-----------------	-------------------

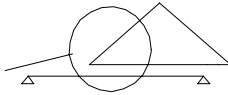
Somit ergibt sich eine Jahresrohmiete (kalt) von

8.022 €

b) Sondermietflächen, sonstige Zuschläge



Bezeichnung	Mietwert, mtl.	Mietwert p.a.
Mietflächen	- €	- €
Nach Berücksichtigung der Sondermietflächen u. sonstigen Zuschlägen verbleiben		8.022 €
c) Bewirtschaftungskosten <i>pauschal in Höhe der Mieterträge</i>		
Verwaltungskosten	240,84 €	
nicht umlegbare Betriebskosten	240,84 €	
Instandhaltungskosten	883,08 €	
Mietausfallwagnis	240,84 €	
	- €	
gesamte Bewirtschaftungskosten	1.605,60 € -	1.606 €
Jahresreinertrag des Grundstücks		6.416 €
d) Bodenwertverzinsung Dem Gebäudeteil zugewiesener Grund und Boden		
Bodenwertverzinsung aus dem Grundstücksanteil von	43.600 € 2,70% -	1.177 €
Gebäudereinertrag		5.239 €
e) Ertragsvervielfältiger nach § 16 Abs. 3 WertV		
Bodenwertverzinsung	2,70%	
Restnutzungsdauer	44 Jahre	
Ertragsvervielfältiger, somit	25,570	
Gebäudeertragswert		133.956 €
C. WERTANPASSUNGEN		
		- €
D. ZUSAMMENFASSUNG DES ERTRAGSWERTS		
Bodenwert		43.600 €
Gebäude		133.956 €
Wertanpassungen		0 €
Summe Ertragswert		177.556 €

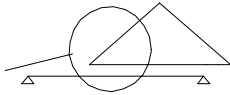


8.5 Ermittlung des Vergleichswertes

Vergleichswertverfahren

A. Bewertungsraster für Ausstattung und Mikrolage

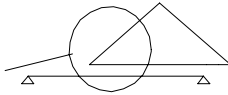
1.	Ausstattung der Wohnung	Höchst-punktzahl	vergebene Punkte bzw. Maximalpunktzahl	
1.1.	Bad maximal	20		
	innerhalb der Wohnung	4	3	
	außerhalb der Wohnung	1	1	
	WC im Bad	5	2	
	Wände gefliest	2	1	
	Badewanne freistehend	3		
	Badewanne eingebaut	6	4	
	Duschkabine	6	2	
	Waschbecken	2	1	
	Waschbecken nur Kaltwasser	1		
	Duschkabine außerhalb des Bades	3		
	Heizstrahler	1		
	Fußboden gefliest	2	2	16
			16	
1.2.	separate Sanitärräume maximal	10		
	innerhalb der Wohnung	4		
	außerhalb der Wohnung	1	1	
	beheizbar	3	3	
	Wände gefliest	2	1	
	Waschbecken	1	1	6
			6	
1.3.	Heizung maximal	25		
	Zentralheizung, Etagenheizung oder Fernwärmeversorgung	25	20	
	Elektrospeicheröfen	15		
	Kachelöfen mit automatischer Befeuerung	10		
	Kachelöfen mit manueller Befeuerung	6		
	Einzelöfen mit automatischer Befeuerung	8		
	Einzelöfen mit manueller Befeuerung	4		20
			20	
1.4.	Fußböden maximal	25		
	überwiegend Natursteinböden	25		
	überwiegend Parkett bzw. Fliesen	20		
	Mix von Parkett, Fliesen und Teppichböden	15		
	Mix von Laminat, Fliesen und Teppichböden	10		
	Mix von Linoleum, Fliesen und Teppichböden	5		
	Mix von Holzdielen, PVC, Teppichböden, Linoleum	3	3	3
			3	
1.5.	Fenster maximal	30		
	Schall- und wärmeschutzverglaste Fenster	25		
	Wärmeschutzverglasung	20		
	Ältere Isolierverglasung (vor 1995)	18	15	



	Einfache Verbundfenster	16		
	Doppelverglasung	8		
	Einfachverglasung	6		
	Rollläden	5		
	Fensterläden	3		15
			15	
1.6.	Warmwasser maximal	10		
	in der Küche	3	3	
	im WC	2	2	
	im Bad	5	5	10
			10	

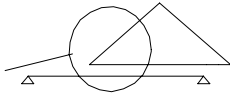
1.	Ausstattung der Wohnung	Höchst-punktzahl	vergebene Punkte bzw. Maximalpunktzahl	
1.7.	Installationen maximal	10		
	sämtliche unter Putz mit Ausnahme Arbeitsräume	10	10	
	teilweise auf Putz	6		
	auf Putz	4		10
			10	
1.8.	Zusätzliches maximal	40		
	Balkone, Logias, Terrassen über 10 m ²	10	10	
	Balkone, Logias, Terrassen von 4 bis 10 m ²	8		
	Balkone, Logias, Terrassen von bis 4 m ²	4		
	Gartenanteil über 30 m ²	10	10	
	Gartenanteil von 10 bis 30 m ²	7		
	Gartenanteil bis 10 m ²	4		
	Garage/Carport/Tiefgarage	8	8	
	Stellplatz	4		
	Einbauküche	8		
	Besondere Decken	4		
	mehrere Einbauschränke	2		
	ein Einbauschränk	1		28
			28	
1.9.	Grundrissaufteilung maximal	30		
	großzügiger Grundriss	15	15	
	wirtschaftlich sinnvoller Grundriss	10	10	
	zweckmäßiger Grundriss	5		
	unzweckmäßiger Grundriss	-15		
	zu enger Grundriss	-10		
	Detailfehler im Grundriss (gefangene Zimmer u. ä.)	-10		
	Keller nur außen zugehbar	-5		25
			25	

Ausstattungs-punkte	133	von	200	gehoben
----------------------------	------------	------------	------------	----------------



2.	Mikrolage der Wohnung	Höchst- punktzahl	vergebene Punkte bzw. Maximalpunktzahl	
2.1.	Baugebiet maximal	10		
	lockere Bauweise	10	10	
	offene Bauweise	8		
	Hochhäuser oder Wohnblocks mit Freiflächen	6		
	geschlossene Bauweise, größere Freiflächen	4		
	geschlossene Bauweise, wenig Freiflächen	2		10
			10	
2.2.	Geländelage maximal	10		
	Aussichtslage	10	8	
	Halbhöhenlage mit Teilaussicht	8		
	Halbhöhenlage mit beschränkter Aussicht	6		
	Normallage ohne Aussicht	4		
	beeinträchtigte Geländelage (z. B. Senke, Hochwasser)	2		8
			8	
2.3.	Verkehrslage maximal	20		
	kein Verkehr	20	16	
	Anliegerverkehr	16		
	nur lokaler Verkehr	12		
	mäßiger Durchgangsverkehr	8		
	starker Durchgangsverkehr	4		16
			16	
2.4.	Umwelteinflüsse maximal	20		
	kein Gewerbe, keine Geruchsbelästigungen	20	20	
	mäßiges Gewerbe, keine Geruchsbelästigungen	16		
	mäßiges Gewerbe, leichte Geruchsbelästigungen	12		
	mittleres Gewerbe mit Geruchsbelästigungen	8		
	Industrie mit starken Geruchsbelästigungen	4		20
			20	
2.5.	Infrastruktur maximal	20		
	zentrale Lage mit guten Versorgungsstrukturen	20	8	
	zentrumsnahe Lage mit kurzen Wegen	16		
	Ortsrandlage mit längeren Wegen	12		
	Außenlage mit mittleren Wegen	8		
	Außenlage mit weiten Wegen	4		8
			8	
2.6.	Verkehrsanbindung maximal	20		
	ÖPNV sowie Straßenanbindung sehr gut	20	12	
	ÖPNV oder Straßenanbindung gut	16		
	ÖPNV oder Straßenanbindung mittel	12		
	ÖPNV oder Straßenanbindung mäßig	8		
	ÖPNV und Straßenanbindung schlecht	4		12
			12	

Lagepunkte	74	von	100	gehoben
-------------------	-----------	------------	------------	----------------



B. Vergleichswertbildung

Ausstattungspunkte	133	von	200	gehoben
Lagepunkte	74	von	100	gehoben
Vergleichswertpunkte	207	von	300	gehoben

nach folgendem Notenschema

	von	bis
einfach	0	120
mittel	120	180
gehoben	180	240
stark gehoben	240	300

Vorgabe:

erreicht bei	0%
	40%
	60%
	80%

Gesamtnote: gehoben
bei 207 vergebenen Punkten
bei erreichten 69 % der Maximal-Punktzahl

Vergleichswertansätze	von	bis	Interpolations-Punkte	erreichte Punkte	Interpolations-Ansatz
einfach	900 €	1.200 €	120	120	- €
mittel	1.200 €	1.500 €	60	60	- €
gehoben	1.500 €	1.800 €	60	27	1.635 €
stark gehoben	1.800 €	2.100 €	60	0	- €
			300	207	

interpolierter Mittelwert 1.635 €

dem Vergleichswert unterliegende Wohnfläche

167 m²

273.045 €

Zu- bzw. Abschläge für

Prozentangabe

Einzelwert

Größe Wohnfläche

nach NHK 2000

0,0%

- €

- €

nach Sprengnetter für EFH/ZFH/RH

0,0%

- €

- €

Abweichungen von der Durchschnittswohnfläche

zusätzliche Nutzfläche 0 m²

x Wertansatz - €

- €

- €

zusätzliche Nutzfläche 0 m²

x Wertansatz - €

- €

- €

Kellerflächen über Normmaß

0,0%

- €

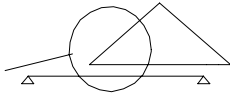
- €

zusätzliche Garagen

0,0%

3.000 €

3.000 €



zusätzliche Stellplätze	0,0%	- €	- €
fehlende Garage	0,0%	- €	- €
fehlende Stellplätze	0,0%	- €	- €
zeitliche Anpassungen			
manuelle Anpassung	0,0%	- €	- €
Baumängel / Bauschäden			
manuelle Anpassung	0,0%	- 3.600 €	- 3.600 €
Zusammenfassung aller Anpassungen	-0,2%	600 €	

Vergleichswert, somit



Der Vergleichswert dient nur zur Übersicht und Kontrolle, des Neubauwertes sowie der Ermittlung des Gebäudestandarts.

8.6 Rechnerische Zusammenfassung der Wertermittlung

Zusammenfassung der Wertermittlung

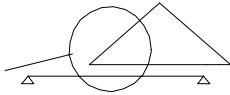
1. GRUNDSTÜCK

Bodenwert	43.600 €	
sonstige Wertbeeinflussungen		
Wert des Bodens	43.600 €	43.600 €

2. SACHWERTERMITTLUNG

a) Gebäudesachwert

Ermittelte Normalherstellungskosten	126.208 €	(jahr 2000)
NHK-Korrekturen	-7,30%	<u>9.213 €</u>
korrigierte Normalherstellungskosten	116.995 €	



Anpassung an den		
Baukostenindex	8,00%	<u>9.360 €</u>
zeitlich angepasste Normalherstellungskosten		126.355 €
abzüglich		-
Alterswertminderung	-29,20%	<u>36.896 €</u>
Restwert vor Wertbeeinflussungen		89.459 €
Bauschäden, Baumängel		-
und sonstige Wertbeeinflussungen		<u>3.800 €</u>
Gebäudesachwert		

b) Nebenbauliche Anlagen **1.713 €**

c) Zusammenfassung Sachwert

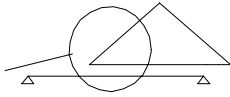
anteiliges Grundstück		43.600 €
Gebäudesachwert		85.659 €
nebenbauliche Anlagen		<u>1.713 €</u>
ermittelter Sachwert		130.972 €
Marktanpassung	10,00%	<u>13.097 €</u>
marktangepasster Sachwert		

3. ERTRAGSWERTERMITTLUNG

a) Gebäudeertragswert

Jahreskaltmiete	8.022 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten	- <u>1.606 €</u>
Grundstücksreinertrag	6.416 €
abzgl. Bodenwertverzinsung	- <u>1.177 €</u>
Gebäudereinertrag	5.239 €

x Vervielfältiger nach § 16 Abs. 3 WertV = 25,57



Gebäudeertragswert **133.956 €**

b) Zusammenfassung Ertragswert

anteiliges Grundstück	43.600 €
Gebäudeertragswert	<u>133.956 €</u>
ermittelter Ertragswert	177.556 €

Wertanpassungen

wertangepasster Ertragswert



LIQUIDATIONSWERTERMITTLUNG nicht berücksichtigt

Bodenwert	43.600 €
Abbruchkosten	

Liquidationswert **43.600 €**

VERGLEICHSWERTERMITTLUNG nicht berücksichtigt

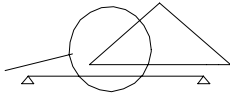
Vergleichswert siehe Anlage



4. ZUSAMMENFASSUNG VERKEHRSWERT

Verfahren	Anteilsgewicht	Wertansatz
Sachwert	50 Anteil(e)	
Ertragswert	50 Anteil(e)	
Liquidationswert		
Vergleichswert		
	100 Anteil(e)	

Verkehrswertansatz **160.813 €**



9 Schlussbetrachtung und Bewertung

Maßgeben sollte bei diesem Projekt aufgrund seiner guten Lage und Vermietbarkeit der Ertragswert sein. Auch bei Eigennutzung fließt die ersparte Miete in den Ertrag. Dieses Objekt ist im Jahr 1976 erheblich renoviert, erweitert und modernisiert worden, so dass der Wertbeginn mit dem Jahr 1976 angesetzt wird. Nicht außer Acht darf allerdings gelassen werden, dass die normalen Instandhaltungskosten nicht voll in das Gebäude eingeflossen sind, es besteht ein Nachholbedarf in der Modernisierung.

Aus diesem Grund ist in meiner Berechnung der Verkehrswert im Splittingverfahren aus dem Ertragswert und dem Sachwert im Verhältnis 50 / 50 berechnet. Dieses berücksichtigt einerseits den relativ guten Ertragswert und andererseits den Nachholbedarf im Sachwert. So ist der

Verkehrswert mit [REDACTED] Euro

von mir ermittelt und als Wert des Gebäudes mit Grundstück und Nebenanlage zu benennen.

Der Bericht besteht aus 42 Seiten einschließlich 3 Anlagen

aufgestellt

Staufenberg den 20.02.2007

Dipl.-Ing Bernd Groeneveld