

Frau
Erika Mustermann
Musterbahn 3

23333 Musterhausen

FRICK WERTERMITTLUNG

Dipl.-Geogr. Christian Frick

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung,
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024, ZIS Sprengnetter Zert (AI),
Zertifikats-Nr. 0412-022

Aktenzeichen:

Az.: 123/01-121121



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Gesicherte Marktkompetenz
Vorsitzender Expertengremium
Schleswig-Holstein Süd

29.05.2012

Az.: 123/01-121121

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für
das mit einem **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute**
Grundstück in 23333 Musterhausen, Musterbahn 3

Hinweis:

Dieses Gutachten ist anonymisiert

Fotos, Lagepläne, Wert und Berechnungen gehören nicht zusammen

Innenfotos mit Zustimmung des Eigentümers verwendet

Blatt	lfd. Nr.
1431	1 und 2
Flur	Flurstücke
0	126/6 und 126/1
Frau Erika Musterlich	
Musterbahn 3	
23333 Musterhausen	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
09.08.2008 ermittelt mit rd.

211.000,00 €.



Ausfertigung Nr. ____:

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten zzgl. 10 Anlagen mit insgesamt 27 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.4	Zusammenfassung wesentlich wertbestimmender Merkmale	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	9
3.2	Gebäude	9
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	9
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	9
3.3	Nebengebäude.....	10
3.4	Außenanlagen.....	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	13
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	15
4.4.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	15
4.4.2	Sachwertberechnung.....	18
4.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	19
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	24
4.5.1.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	24
4.5.2	Ertragswertberechnung	26
4.5.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	26
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	28
4.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	29
4.8	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“	30
4.9	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“	32
4.10	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D“	33
4.11	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D“	35
4.11.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung	35
4.12	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	35
4.12.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	36
4.12.5	Verkehrswert	37
5	Anlagen	37
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	38

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnhaus mit Einliegerwohnung
Objektadresse:	Musterbahn 3, 23333 Musterhausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch Musterhausen, Grundbuchblatt 121, BV-Nr. 1 und 2
Katasterangaben:	Gemarkung Mustergültig, Flur 0, Flurstücke 221 und 221/1

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Frau Erika Musterlich Musterbahn 3 23333 Musterhausen Auftrag vom 21.06.2012
Eigentümer:	Frau Erika Musterlich Musterbahn 3 23333 Musterhausen

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vermögensübersicht.
Wertermittlungstichtag:	29.11.2011
Qualitätstichtag:	29.11.2011
Tag der Ortsbesichtigung:	21.06.2012
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümerin und der Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	- Übersichtskarte Schleswig-Holstein, - Auszug aus der Topographischen Karte 1:25.000, - Ausschnitt aus dem Ortsplan, - Luftbild der Ortslage, - aktueller Flurkartenauszug, - Grundrisse, Ansichten, Flächen- und Raumberechnungen aus der Bauakte und nach eigenen Berechnungen, - Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Ostholstein, - Vergleichsmieten des Gutachterausschusses und aus eigener Sammlung, - Auskünfte zur Bauleitplanung und zu Erschließungs- und Ausbaubeiträgen wurden telefonisch beim Bauamt eingeholt, - Grundbuchauszug wurde in Kopie eingesehen,

- Baulastenauskunft nach Bauakte.

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung Frau Andrea Freund; Bearbeitung der Gutachtenanlagen von:

1.4 Zusammenfassung wesentlich wertbestimmender Merkmale

<u>Art des Bewertungsobjektes:</u>	Großes Außenbereichsgrundstück, mit einem teilunterkellerten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Bj. 1951, und nachträglich ausgebautem Dachgeschoss (ungenehmigt) sowie einer Doppelgarage Bj. 1975/1989 bebaut.
<u>Objektadresse:</u>	Musterbahn 3, 23333 Musterhausen
<u>Verkehrs- und Geschäftslage:</u> Entfernung zum Ortszentrum/Strand:	Das Bewertungsobjekt liegt etwa 200 m westlich der BAB A1 im planungsrechtlichen Außenbereich; es handelt sich um eine reine Wohnlage im Außenbereich. Das Ortszentrum der Gemeinde liegt etwa 1,5 km südwestlich entfernt; der nächste Strand liegt ca. 10 km nordöstlich (Timmendorfer Strand).
<u>Grundstücksgröße und -form:</u>	5.447 m² lt. Grundbuch; das Grundstück ist langgestreckt rechteckig mit dreieckiger Spitze im Süden und nach Südosten ausgerichtet.
<u>Gebäude:</u>	Auf dem Grundstück steht ein teilunterkellertes Einfamilienhaus von 1951. Die Wohnfläche beträgt nach Auswertung der Bauunterlagen ca. 199 m². Doppelgarage mit Lagerraumanbau, Bj. 1975/1989.
<u>Gebäudeschäden:</u>	<u>Bauschäden:</u> ▪ Keine erkennbar <u>Baumängel:</u> ▪ Keine erkennbar.
<u>Hausschwammverdacht:</u>	Kein Verdacht.
<u>Außenanlagen:</u>	• Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks, • Bekieste Zufahrt und Hoffläche mit 3 Stellplätzen, • Gepflasterte Wege um die Gebäude (Granit-Kleinpflaster), • Zierbeete und Gartenpavillon aus Holz, • Einfriedungen aus Holzlattenzaun und Maschendrahtzaun westlich. • Lagerschuppen im Wald, • Hundezwinger mit Hundehütte
<u>Bodenverunreinigungen:</u>	Keine bekannt; kein Verdacht.
<u>Baurecht:</u>	<u>Darstellung im Flächennutzungsplan:</u> Fläche für die Landwirtschaft <u>Bebauungsplan</u> Kein Bebauungsplan; das Grundstück liegt planungsrechtlich im Außenbereich; Vorhaben werden nach § 35 BauGB beurteilt (Bauverbot, Bauen im Außenbereich)
<u>Gewerbliche Nutzung:</u>	Nicht im Bestand; gewerbliche Nutzungen sind planungsrechtlich entsprechend des § 35 BauGB allgemein zulässig.

<u>Maschinen oder Betriebseinrichtungen:</u>	Keine.
<u>Vermietungssituation:</u>	Das Bewertungsobjekt wird zurzeit eigen genutzt.
<u>Grundstückszustand:</u>	Nach § 5 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV): (faktisch) baureifes Land (Bestandsschutz mit geringfügigen Erweiterungsoptionen).
<u>Beitrags- und abgabenrechtliche Situation:</u>	Das Grundstück ist <u>erschließungsbeitrags- und abgabenfrei.</u>
<u>Realisierbare überbaubare Fläche und Geschossfläche:</u>	Realisierte Grundfläche: ca. 150 m ² Realisierbare Grundfläche: nicht mehr
<u>Besonderheiten:</u>	• Lage im Außenbereich; • Immissionslage wegen der BAB A1
<u>Grundbucheinträge:</u>	In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich folgende wertbeeinflussenden Rechte und Lasten: Lfd. Nr. 1: Entwässerungscontract von 1877 Lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Anlage und Unterhaltung Rohrleitung zugunsten der BRD) von 1973; Lfd. Nr. 5: Nacherbfolge angeordnet Die Belastungen 1 und 4 werden wegen der bestehenden Leitungen und der nicht erkennbaren Beeinträchtigung des Grundstücks als nicht wertbeeinflussend angesehen; <i>Der Verkehrswert wird ohne Berücksichtigung der Lfd. Nr. 5 ermittelt, da bei einer Veräußerung davon ausgegangen wird, dass sie gelöscht wird.</i>
<u>Bodenrichtwert:</u>	Nach Angabe des Gutachterausschuss Ostholstein liegt der Bodenrichtwert bei 45,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei (31.12.2006) für individuellen Wohnungsbau (800 m², GFZ 0,25).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Schleswig-Holstein.

Kreis:

Ostholstein.

Ort und Einwohnerzahl:

Die Gemeinde Musterhausen besteht aus mehreren Dörfern mit ländlichem Charakter, die zum Teil östlich um den Schattiner See herum und in kurzer Entfernung zur Lübecker Bucht liegen.

Der Ort Musterhausen mit ca. 8.000 Einwohnern (Stand November 2008) ist als Stadtrandkern 2. Ordnung im Ordnungsraum um das Oberzentrum Lübeck (10 km) eingestuft und verfügt über eine entsprechende infrastrukturelle Ausstattung mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und verschiedenen Schulen.

Überörtliche Anbindung / Entfernung:

Musterhausen liegt direkt nördlich der Hansestadt Lübeck

gen:

an der Autobahn BAB A1 Hamburg – Kopenhagen.

Vom Kreuz Bad Schwartau aus ist Lübeck Travemünde über die BAB A 226 in gut 10 km erreichbar. Neben einem Überseehafen hat Travemünde auch Bedeutung als Ostseebad. Das Zentrum Lübecks mit altem Hafen und historischer Altstadt liegt etwa 10,0 km südlich von Ratekau. Der Elbe – Lübeck – Kanal verbindet Lübeck mit der Elbe und stellt einen Anschluss an die nationalen und internationalen Schifffahrtstraßen Richtung Süden und Westen dar.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Das Bewertungsgrundstück liegt in Alleinlage direkt westlich neben der BAB A1, ca. 1,50 km nordöstlich des Ortskerns von Musterhausen entfernt.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Angrenzend freie Landschaft, Waldflächen und die BAB A1.

Beeinträchtigungen:

Straßenverkehrslärm der BAB A1 (ca. 65 – 75 dB(A) nach einer Handausmessung) [vor der Haustür]

Topografie:

Das Grundstück liegt nahezu eben auf einer topographischen Höhe von rd. 17,00 m ü.N.N.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 6 m (Zufahrtflurstück)

mittlere Tiefe:

ca. 28 m

mittlere Länge

ca. 200 m

Form:

Langgestreckt rechteckig mit Spitze im Südosten.

Grundstücksgröße:

5.447 m² (lt. Grundbuch)

Ausrichtung:

Südosten

Besonderheit:

Großes Außenbereichsgrundstück mit Waldfläche und Zufahrtallee (ca. 60 m lang).

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Gemeindestraße ca. 70 m im Osten.

Straßenausbau:

Teilweise ausgebaut und erschlossen, Teerband.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektr. Strom, Wasser, aus öffentlicher Versorgung; Telefonanschluss.

Abwasserentsorgung über Kläranlage.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Keine.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Normal tragfähiger Baugrund; der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt.

stand ist nicht bekannt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich folgende wertbeeinflussenden Rechte und Lasten:

Lfd. Nr. 1: **Entwässerungscontract von 1877**

Lfd. Nr. 4: **Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Anlage und Unterhaltung Rohrleitung zugunsten der BRD) von 1973;**

Lfd. Nr. 5: **Nacherbfolge** angeordnet

Die Belastungen 1 und 4 werden wegen der bestehenden Leitungen und der nicht erkennbaren Beeinträchtigung des Grundstücks als nicht wertbeeinflussend angesehen; Der Verkehrswert wird ohne Berücksichtigung der lfd. Nr. 5 ermittelt, da bei einer Veräußerung davon ausgegangen wird, dass sie gelöscht wird.

Anmerkung:

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs werden bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Besteht nach Auskunft der Eigentümerin nicht.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Bestehen nach Auskunft der Eigentümerin nicht.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Keine.¹

Denkmalschutz: Besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Fläche für die Landwirtschaft.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Kein Bebauungsplan; es handelt sich um Außenbereich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich); Vorhaben sind demnach grundsätzlich unzulässig mit Ausnahmen; der Bau genießt Bestandsschutz, da er legal genehmigt wurde.

Innenbereichssatzung:

--

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

--

Verfügungs- und Veränderungssperre:

--

¹ Einsichtnahme in die Bauakte beim Kreis Ostholstein am 21.06.2012.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Am 21.06.2012 fand eine Einsichtnahme in die Bauakten beim Kreis Ostholstein statt; dort liegen folgende Genehmigungen vor:

30.05.1951	155/47	Bau eines Wohnhauses mit Wirtschaftsteil
06.08.1975	38.910	Bau Doppelgarage
11.05.1977	38.910	Ölfeuerungsanlage mit 4.500 Ltr.-Tanks
03.12.1985	38.910	Querschnitteveränderung Schornstein
18.08.1989	38.910	Erweiterung Garage/Werkstatt

Die vorliegenden baulichen Anlagen entsprechen mit Ausnahme des **Dachgeschossausbaus und der Wohnräume in der Garage** dem Genehmigungsumfang; der **Dachgeschossausbau** wird wegen allgemeiner Üblichkeit in der Umgebung als im Nachhinein genehmigungsfähig angesehen, so dass im Weiteren von einer **Legalität** ausgegangen wird.

Die Wohnräume im Garagenteil werden wegen fehlender Deckenhöhen und der Erweiterung der Wohnnutzung in ein anderes Gebäude im Außenbereich als nicht zulässig angesehen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	(Faktisch) Baureifes Land gem. § 5 (4) ImmoWertV; faktisch, weil nur Bestandsschutz und sehr geringfügige Erweiterungsspielräume im Außenbereich.
Beitrags- und Abgabenzustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei. ²

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen teilweise auf telefonischen Auskünften des Bauamtes. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Eigennutzung durch die Auftraggeberin.

² Telefonische Mitteilung der Gemeinde vom 27.06.2012.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Text zu Vorbemerkungen

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Text zu 3.2.1

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Text zu 3.2.2

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Text zur Überschrift, Beschreibung der Realität

Beschreibungseinheit Wohnhaus:

Text zur Überschrift, Beschreibung der Realität

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Text zur Überschrift, Beschreibung der Realität

Fenster und Türen

Text zur Überschrift, Beschreibung der Realität

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Text zur Überschrift, Beschreibung der Realität

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung:

Text zur Überschrift, Beschreibung der Realität

Keller und Dach

Text zur Überschrift, Beschreibung der Realität

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Text zur Überschrift, Beschreibung der Realität

3.3 Nebengebäude

Doppelgarage Bj. 1975 mit Anbau von 1989.

Bauart:	Massiv gemauert;
Dach:	Holzkonstruktion als flach geneigtes Walmdach mit Faserzementplatteneindeckung;
Fußböden:	Beton;
Strom:	Vorhanden.
Wasser:	Vorhanden.
Tore:	2 Stahl-Rolltore.

Besonderheit: Rückwärtiger Teil wohnbaulich ausgebaut; die Räume sind keine Aufenthaltsräume bzw. eine Wohnung nach LBO.³

3.4 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks,
- Bekieste Zufahrt und Hoffläche mit 3 Stellplätzen,
- Gepflasterte Wege um die Gebäude (Granit-Kleinpflaster),
- Zierbeete und Gartenpavillon aus Holz,
- Einfriedungen aus Holzlattenzaun und Maschendrahtzaun westlich.
- Lagerschuppen im Wald,
- Klärgrube,
- Hundezwinger mit Hundehütte

³ Landesbauordnung Schleswig-Holstein von 2009, § 48/§ 49.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 23333 Musterhausen, Musterbahn 3 zum Wertermittlungstichtag 29.11.2011 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Musterhausen	121	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Musterhausen	0	221	4.980 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Musterhausen	121	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Musterhausen	0	221/1	467 m ²

Das Grundstück wird **ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen** in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	Wohnhaus mit Einliegerwohnung	1.600 m ²
B	Wald	2.780 m ²
C	Nordgarten	600 m ²
D	Zufahrtsfläche	467 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		5.447 m ²

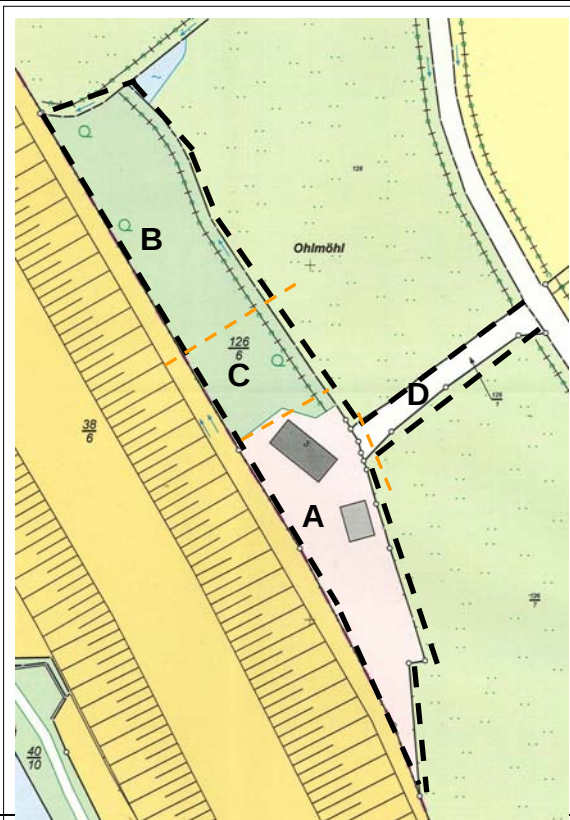


Abbildung 1: Bewertungsteilflächen

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21 - 23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

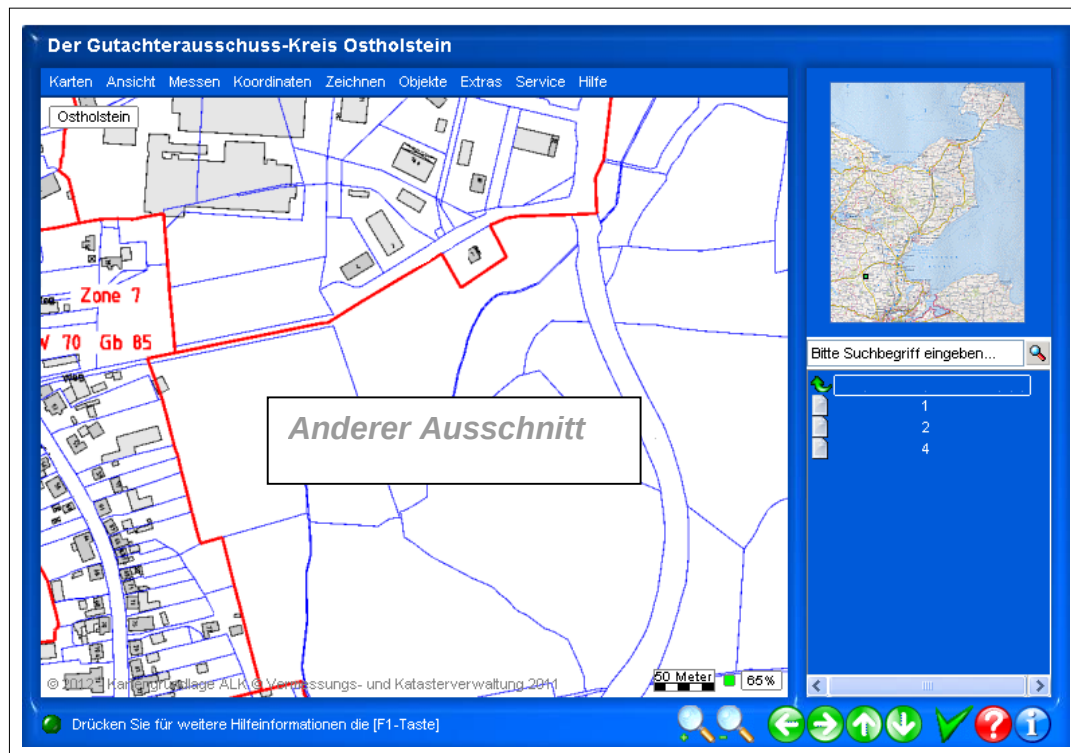


Abb. 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschuss Ostholstein, 31.12.2010

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **45,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2006**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	29.11.2011
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 5.447 m ² Bewertungsteilbereich = 1.600 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2011 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 45,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 45,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2006	29.11.2011	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 45,00 €/m ²	E2
Fläche (m ²)	800	1.600	× 0,64	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Lärm	Gem. Zone	vorhanden	* 1,00	In Zone berücksichtigt
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 28,80 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 28,80 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 28,80 €/m ²	
Fläche	× 1600 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 46.080,00 € rd. 46.080,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2008 insgesamt ermittelt mit rd. **46.080,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Zwischen 2004 und 2006 wurden in der Zone keine Bodenwertveränderungen festgestellt; der Bodenrichtwert ist nach Auskunft des Gutachterausschuss Ostholstein auch 2008 noch in vorliegender Größe anwendbar.

E2

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

E3

Nach Umrechnungstabelle des Gutachterausschusses 2008 (veraltete Tabelle).

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“**4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe****Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)**

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm-) Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen Einrichtungen** sowie die **Bau-nebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „*Normgebäude*“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U.. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „*Normalherstellungskosten* $\times$ *Rauminhalt* bzw. *Fläche*“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften - z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel

und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus mit Einliegerwohnung	Garage	Erläuterungen
Berechnungsbasis			
• Brutto-Rauminhalt (BRI)	981,00 m ³	244,00 m ³	Vgl. Anlage 8
Baupreisindex (BPI) 09.08.2008 (2000 = 100)	114,3	114,3	
Normalherstellungskosten (ohne BNK)			
• NHK im Basisjahr (2000)	253,00 €/m ³ BRI	90,00 €/m ³ BRI	Im Folgenden
• NHK am Wertermittlungstichtag	289,18 €/m ³ BRI	102,87 €/m ³ BRI	
Herstellungskosten (ohne BNK)			
• Normgebäude	283.685,58 €	25.100,28 €	
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile / Einrichtungen	7.800,00 €		Im Folgenden
Gebäudeherstellungskosten (ohne BNK)	291.485,58 €	25.100,28 €	
Baunebenkosten (BNK)			
• prozentual	16,00 %	12,00 %	
• Betrag	46.637,69 €	3.012,03 €	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	338.123,27 €	28.112,31 €	
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	91 Jahre	65 Jahre	Im Folgenden
• Restnutzungsdauer (RND)	42 Jahre	32 Jahre	
• prozentual	53,85 %	50,77 %	
• Betrag	182.079,38 €	14.272,62 €	
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	156.043,89 €	13.839,69 €	
• besondere Bauteile / Einrichtungen	1.000,00 €		Im Folgenden
Gebäudewert (inkl. BNK)	157.043,89 €	13.839,69 €	

Gebäudesachwerte insgesamt		170.883,58 €
Sachwert der Außenanlagen (Erl. im Folgenden)	+	6.835,34 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	177.718,92 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	46.080,00 €
vorläufiger Sachwert	=	223.798,92 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung) (Erl. im Folgenden)	×	0,78
marktangepasster vorläufiger Sachwert (Bewertungsteilbereich „A“)	=	174.563,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	174.563,16 €
	rd.	175.000,00 €

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir anhand der Bauzeichnungen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2000 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [2], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (EFH und ZFH)
Gebäudeart: Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv
Gebäudetyp: KG + EG, SD (voll ausgeb.)
Ausstattungsstandard: **gehoben**

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert		=	270,00 €/m³ BRI
Gebäudeart:	Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv		
Gebäudetyp:	KG+EG, SD (voll ausgebaut)	x	1,00
Ausstattungsstandard:	stark gehoben	x	1,28
(fiktives) Baujahr:	1959	x	1,00
Werteinfluss wegen:	Teilkeller	x	1,03
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:			
• vom Standardobjekt abweichen-der Rauminhalt (BRI)		x	0,961
modifizierter NHK-Grundwert		=	342,09 €/m³ BRI

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert		=	270,00 €/m³ BRI
Gebäudeart:	Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv		
Gebäudetyp:	KG+EG, SD (voll ausgebaut)	x	1,00
Ausstattungsstandard:	gehoben	x	1,00
(fiktives) Baujahr:	1959	x	1,00
Werteinfluss wegen:	Teilkeller	x	1,03
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:			
• vom Standardobjekt abweichen-der Rauminhalt (BRI)		x	0,961

modifizierter NHK-Grundwert	=	267,25 €/m³ BRI
-----------------------------	---	-----------------

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	270,00 €/m³ BRI
Gebäudeart:	Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv	
Gebäudetyp:	KG+EG, SD (voll ausgebaut)	x 1,00
Ausstattungsstandard:	mittel	x 0,84
(fiktives) Baujahr:	1959	x 1,00
Werteinfluss wegen:	Teilkeller	x 1,03
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:		
• vom Standardobjekt abweichender Rauminhalt (BRI)		x 0,961
modifizierter NHK-Grundwert	=	224,49 €/m³ BRI

Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2000

Ausstattungsstandard	modifizierter NHK 2000-Grundwert [€/m³ BRI]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer NHK 2000 - Anteil [€/m³ BRI]
stark gehoben	342,09	5,0/100	17,10
gehoben	267,25	52,0/100	138,97
mittel	224,49	43,0/100	96,53
Summe		100/100	252,60
gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2000 rd.			= 253,00 €/m³ BRI

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Sprengnetter) für das Gebäude: **Garage**

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: **Garage**

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Garagen, Parkhäuser etc.
 Gebäudeart: Einzelgaragen
 Gebäudetyp: konventionell (FD o. SD) mit oder ohne Keller
 Ausstattungsstandard: mittel

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	95,00 €/m³ BRI
Gebäudeart:	Einzelgaragen	
Gebäudetyp:	konventionell (FD o. SD), mit oder ohne Keller	x 1,00
Ausstattungsstandard:	mittel	x 1,00
(fiktives) Baujahr:	1975	x 1,00
Werteinfluss wegen:	Doppelgarage	x 0,95
modifizierter NHK-Grundwert	=	90,25 €/m³ BRI

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [2], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

besondere Bauteile	Herstellungskosten (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Fledermausgauben, 4 Stück á ca. 3 m ² Frontfläche á 650 € = 4 x 3 x 650 €)=	rd. 7.800,00 €	
Summe	ca. 7.800,00 €	

Besondere Einrichtungen

Keine.

Besonders zu veranschlagende Einrichtungen

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Besondere Einrichtungen	Herstellungskosten (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Dusche im Keller		ca. 500,00 €
Kaminanschlussmöglichkeit EG		ca. 500,00 €
Summe		rd. 1.000,00 €

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [2], Kapitel 3.01.7 veröffentlichten durchschnittlichen pauschalisierten BNK zugrunde gelegt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst. Sie werden pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [2], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die übliche Größenordnung entspricht i.d.R. 2 - 8% der Gebäudewerte, ausnahmsweise 10 % (1 - 2 % wenn led. Ver- und Entsorgungsanlagen, 5 - 8 % wenn zusätzlich aufwändige Einfriedungen, Wege und Anpflanzungen vorh. sind); die übliche Größenordnung von Werten für Außenanlagen beträgt etwa 3 - 4,5 % der Gebäudewerte. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (170.883,58 €)	6.835,34 €
Summe	6.835,34 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [2], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Das (gemäß Bauakte) 1952 errichtete Gebäude **wurde modernisiert**.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

<i>Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)</i>	<i>Punkte</i>	<i>Begründung</i>
<u>durchgeführte</u> Modernisierungsmaßnahmen		
• <i>Einbau von isolierverglasten Fenstern</i>	<i>1</i>	<i>T</i>
• <i>Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Gas etc.)</i>	<i>1</i>	<i>T</i>
• <i>Einbau einer neuen Sammel- bzw. Etagenheizung</i>	<i>2</i>	
• <i>Wärmedämmung der Außenwände und des obersten Geschosses</i>	<i>2</i>	
• <i>Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum</i>	<i>1</i>	<i>T</i>
• <i>Wesentliche Änderungen und Verbesserungen der Grundrissgestaltung</i>	<i>1</i>	<i>T</i>
• <i>Erneuerung der Dacheindeckung</i>	<i>2</i>	
<i>Summe</i>	<i>10</i>	

T = Teilpunkte, wenn Maßnahmen länger her sind oder nur z.T. durchgeführt wurden.

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „**teilweise - überwiegend modernisiert**“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (91 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2008 – 1952 = 56 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (91 Jahre – 56 Jahre =) 35 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 42 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (91 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (42 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (91 Jahre – 42 Jahre =) 49 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2008 – 49 Jahren =) 1959.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“ in der Wertermittlung

- **eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 42 Jahren und**
- **ein fiktives Baujahr 1959**

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des in [2], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, bestimmt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 22 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

4.5.1.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren

(Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Vgl. Erläuterungen Sachwert.

4.5.2 Ertragswertberechnung

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²) bzw. (€/Stück)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus mit Einliegerwoh- nung	1	Gesamte Wohn- einheit	199,00	4,75	945,25	11.343,00
Garage	2			30,00	30,00	360,00
Summe			199,00		975,25	11.703,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		11.703,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (30,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	3.510,90 €
jährlicher Reinertrag	=	8.192,10 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,05 % von 46.080,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	1.866,24 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	6.325,86 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 4,05\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 42$ Jahren Restnutzungsdauer	×	20,03
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	126.706,98 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	46.080,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	172.786,98 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	172.786,98 €
	rd.	173.000,00 €

4.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen (vgl. Anlage 8)

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR) bzw. der Nutzflächenrichtlinie (NuR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen,
- aus der Mietpreissammlung des Gutachterausschusses
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (z.B. Presse)

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Sofern diese Ableitung aus der Miete für ein Standardobjekt erfolgt, werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [2], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [2], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze,

bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	3,22 %
Einflussfaktor „Objektgröße“ (Wohnfläche)	x	1,08
Einflussfaktor „Lage“ (BRW-Niveau)	x	1,06
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“ (Schleswig-Holstein)	x	1,10
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	4,05 %

Gesamtnutzungsdauer / Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Sachwert.

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Ein Bodenrichtwert für Waldflächen ist nicht verfügbar;

Bei der vorliegenden Waldfläche handelt es sich um Wald mit Erholungsfunktion für die Anwohner, also weitestgehend um **Gartenland in der Nähe des Wohnhauses**. In der Literatur werden für wohnungsnahes Gartenland Werte von durchschnittlich 25 % (12 – 35 %, 129 ausgewertete Kauffälle)⁴;

Wegen des geringen Bodenrichtwertes im Außenbereich wird ein Wert von rd. 20 % vom Bodenrichtwert für angemessen erachtet:

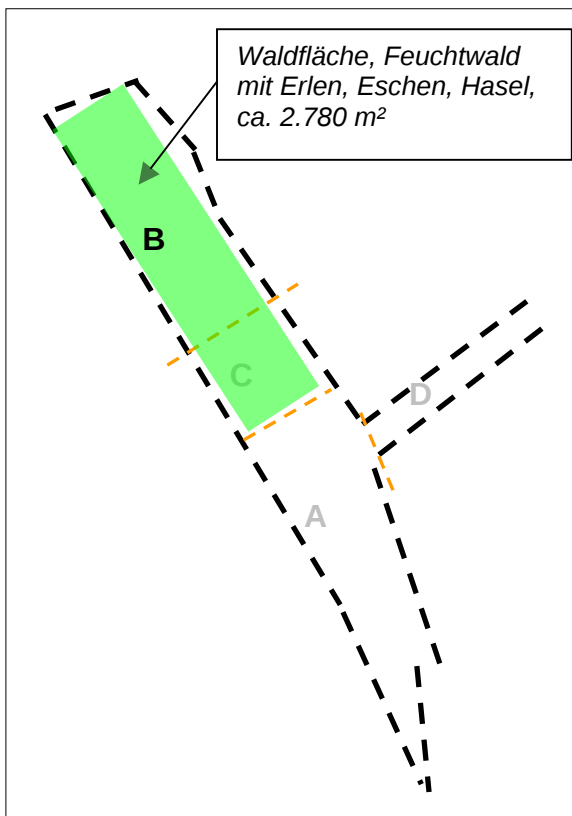


Abbildung 3: Teilbereich „B“

Der **Grundwert** beträgt **9,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2006**.

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	29.11.2011
Entwicklungszustand	=	Wald nach Landeswaldgesetz
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 5.447 m² Bewertungsteilbereich = 2.780 m²

⁴ [2], 32. EL., Bd. 6 (alt V), S. 3/16/6/1-2

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2008 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	9,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	9,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2006	29.11.2011	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	9,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		×	1,00	
Güte / Nutzung	Gartenland	Feuchtwald mit Sumpfflächenanteilen	× 0,80	20 % Abzug frei geschätzt
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	7,20 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	7,20 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	7,20 €/m²	
Fläche	×	2.780 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	20.016,00 € <u>rd. 20.016,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag 09.08.2008 insgesamt ermittelt mit rd. **20.016,00 €**.

4.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B“ (vgl. Bodenwertermittlung)		20.016,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	1.000,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B“	=	21.016,00 €
	rd.	21.000,00 €

Außenanlagen

Einzelaufstellung	Zeitwert
Lagerschuppen im Wald	ca. 1.000,00 €
Summe ca.:	rd. 1.000,00 €

Der Vergleichswert für Teilfläche „B“ wird mit rd. 21.000,00 € ermittelt.

4.8 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“

Ein Bodenrichtwert für Gartenland ist nicht verfügbar;

Bei der vorliegenden Gartenfläche handelt es sich um eine direkte Gartenerweiterung mit Erholungsfunktion, also um **Gartenland**. In der Literatur werden für wohnungsnahes Gartenland Werte von durchschnittlich 25 % (12 – 35 %, 129 ausgewertete Kauffälle)⁵ festgestellt. Auch bei sog. „**Hinterland**“, also Gartenerweiterungsflächen werden in der Literatur Werte von ca. 30 – 35 % vom Bodenrichtwert festgestellt; feste Rechenmechanismen gibt es nicht.

Wegen des geringen Bodenrichtwertes im Außenbereich wird **für diese Fläche** ein Wert von rd. **35 % vom Bodenrichtwert** für angemessen erachtet:

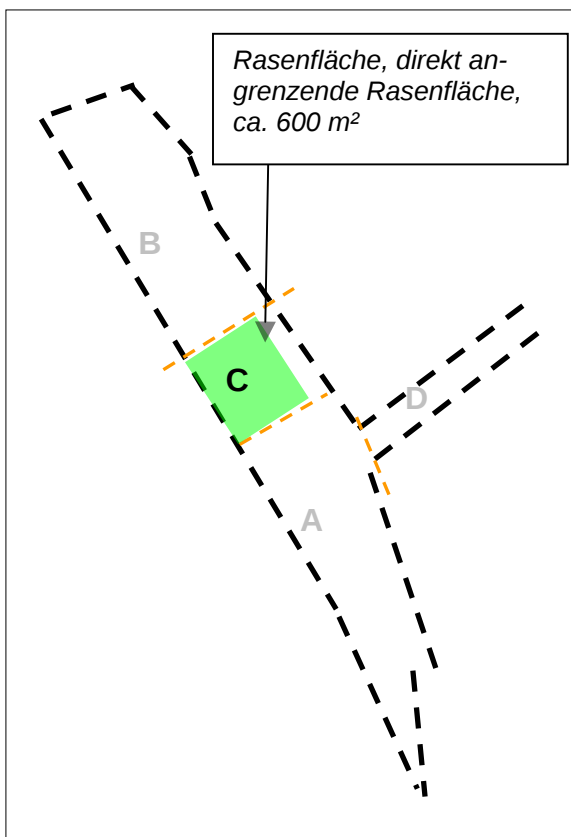


Abbildung 4: Teilbereich „C“

Der **Grundwert** beträgt **15,75 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2006**.

⁵ [2], 32. EL., Bd. 6 (alt V), S. 3/16/6/1-2

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	29.11.2011
Entwicklungszustand	=	Garten im Außenbereich
Bodenrichtwert	=	45,00 €/m²
Wertigkeit, frei geschätzt	ca.	35 %
Grundwert zur Berechnung	rd.	15,75 €/m²
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 5.447 m ² Bewertungsteilbereich = 600 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2011 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	15,75 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	15,75 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2006	29.11.2011	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	15,75 €/m ²
Fläche (m ²)		600	×	1,00
Güte / Nutzung	Gartenland	Hochwertiges Gartenland, Hinterland zum Wohnhaus	X	1,00
			<i>Bereits im Grundwert berücksichtigt</i>	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	15,75 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	15,75 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	15,75 €/m²	
Fläche	×	600 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	9.450,00 € rd. 9.450,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2011 insgesamt ermittelt mit rd. **9.450,00 €**.

4.9 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „C“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B“ (vgl. Bodenwertermittlung)		9.450,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	500,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B“	=	9.950,00 €
	rd.	10.000,00 €

Außenanlagen

Einzelaufstellung	Zeitwert
Gartenpavillon; geschätzter Zeitwert	ca. 500,00 €
Summe ca.:	rd. 500,00 €

Der Vergleichswert für Teilfläche „C“ wird mit rd. 10.000,00 € ermittelt.

4.10 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Ein Richtwert für Verkehrsflächen ist nicht verfügbar;

Bei der vorliegenden Zufahrtsfläche handelt es sich um eine Grundstückszufahrt, die mit einer jungen Allee bestanden ist und gartenähnlichen Charakter aufweist, also weitestgehend um **Gartenland mit einer Verkehrsfunktion**. In der Literatur werden für wohnungsnahes Gartenland Werte von durchschnittlich 25 % (12 – 35 %, 129 ausgewertete Kauffälle)⁶;

Wegen des geringen Bodenrichtwertes im Außenbereich wird ein Grundwert von rd. 20 % vom Bodenrichtwert für angemessen erachtet:

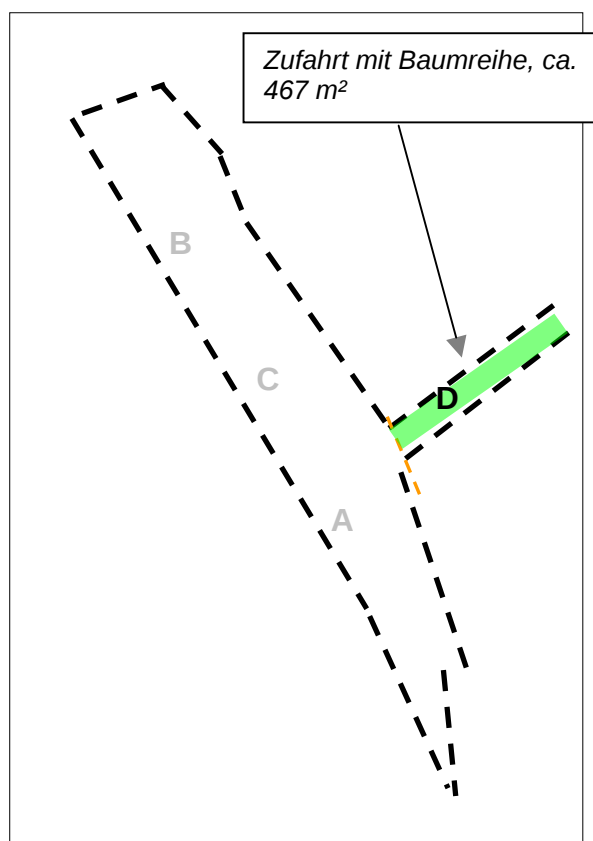


Abbildung 6: Teilbereich „D“

Der **Grundwert** beträgt **9,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2006**.

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	29.11.2011
Entwicklungszustand	=	Bauland im Außenbereich
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 5.447 m² Bewertungsteilbereich = 467 m²

⁶ [2], 32. EL., Bd. 6 (alt V), S. 3/16/6/1-2

Der **Grundwert** beträgt **ca. 9,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2006**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
----------------------------	---	------

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	29.11.2011
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 5.447 m ² Bewertungsteilbereich = 467 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2011 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	9,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	9,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2006	29.11.2011	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	9,00 €/m ²	E1
Fläche (m ²)		467	× 1,00	--
Störungen	keine	Zufahrt zum Haus	* 0,70	30 % Abschlag frei geschätzt wegen Verkehrsfunktion
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	6,30 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	6,30 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	6,30 €/m²	
Fläche	×	467 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	2.942,10 € <u>rd. 2.950,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 09.08.2008 insgesamt **2.950,00 €**.

4.11 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „D“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „D“ (vgl. Bodenwertermittlung)		2.950,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	3.000,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „D“	=	5.950,00 €
	rd.	6.000,00 €

Der Vergleichswert für Teilfläche „D“ wird mit rd. 6.000,00 € ermittelt.

4.11.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Fahrspuren, befestigt und bekiest, ca. 1,0 m breit und ca. 60 m lang, 2 Stück = ca. 120 m ² á, Zeitwert 25,00 €/m ² = ca.	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

4.12 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.12.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.12.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

Der Sach- und der Ertragswert des Bewertungsgrundstücks ergeben sich aus der Summe der Sach- und Ertragswerte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
A Wohnhausgrundstück	173.000,00 €	175.000,00 €
B Waldstück angrenzend	21.000,00 €	21.000,00 €
C Gartenland nördliche Rasenfläche	10.000,00 €	10.000,00 €
D Zufahrt mit Baumreihe	6.000,00 €	6.000,00 €
Summe	210.000,00 €	212.000,00 €

4.12.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **212.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **210.000,00 €** ermittelt.

4.12.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) $\times$ 1,00 (d) = **1,00** und
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) $\times$ 0,90 (b) = **0,36**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[212.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 210.000,00 \text{ €} \times 0,36] \div 1,36 = \text{rd. } \underline{\underline{211.000,00 \text{ €}}}$.

4.12.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich **vorrangig am Sachwert orientieren**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 23333 Musterhausen, Musterbahn 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Musterhausen	121	1 und 2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Musterhausen	0	221
Gemarkung	Flur	Flurstück
Musterhausen	0	221/1

wird zum Wertermittlungstichtag 29.11.2011 mit rd.

211.000,00 €

in Worten: zweihundertundelftausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Neustadt, den 28. Juni 2012

5 Anlagen

Nr.	Inhalt	Seiten
1.	Übersichtskarte Schleswig-Holstein	1
2.	Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:25.000 (verkleinert)	1
3.	Auszug aus dem Ortsplan / Luftbild	1
4.	Lageplan	1
5.	Auszug aus der Flurkarte 1 : 1.000, verkleinert	1
6.	Grundrisse (Bauakte)	3
7.	Ansichten und Schnittdarstellung (Bauakte)	2
8.	Zusammenstellung Wohnfläche und Rauminhalt (-e)	2
9.	Tabelle Ausstattungsstandard	2
10.	Fotos	<u>13</u>
		27

5.1 Urheberrecht / Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die Haftung wird auf zwei Jahre und 150.000 € beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2009 (BGBl. I S. 3161)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954)

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

WEG:

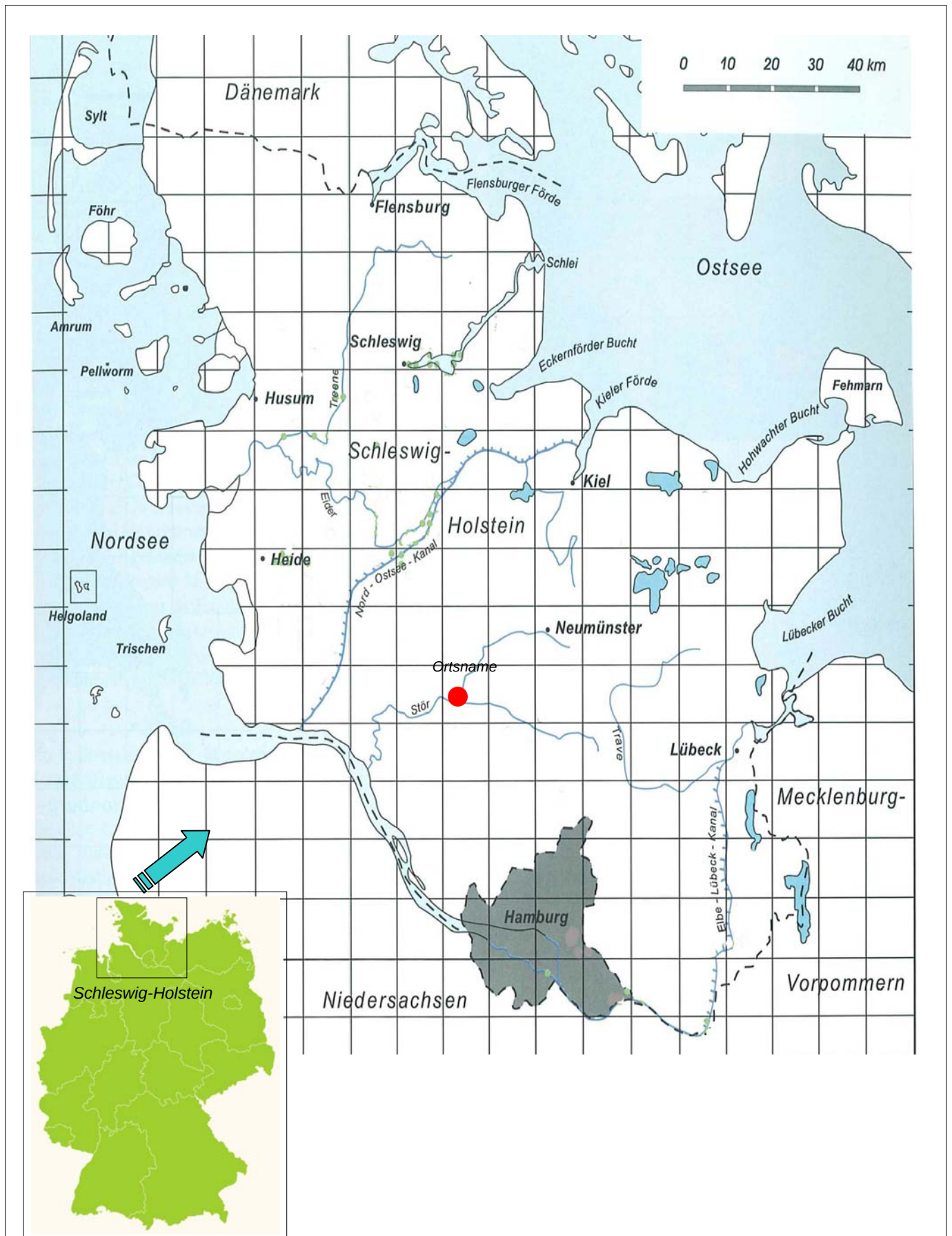
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Juli 2009 (BGBl. I S. 1707)

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

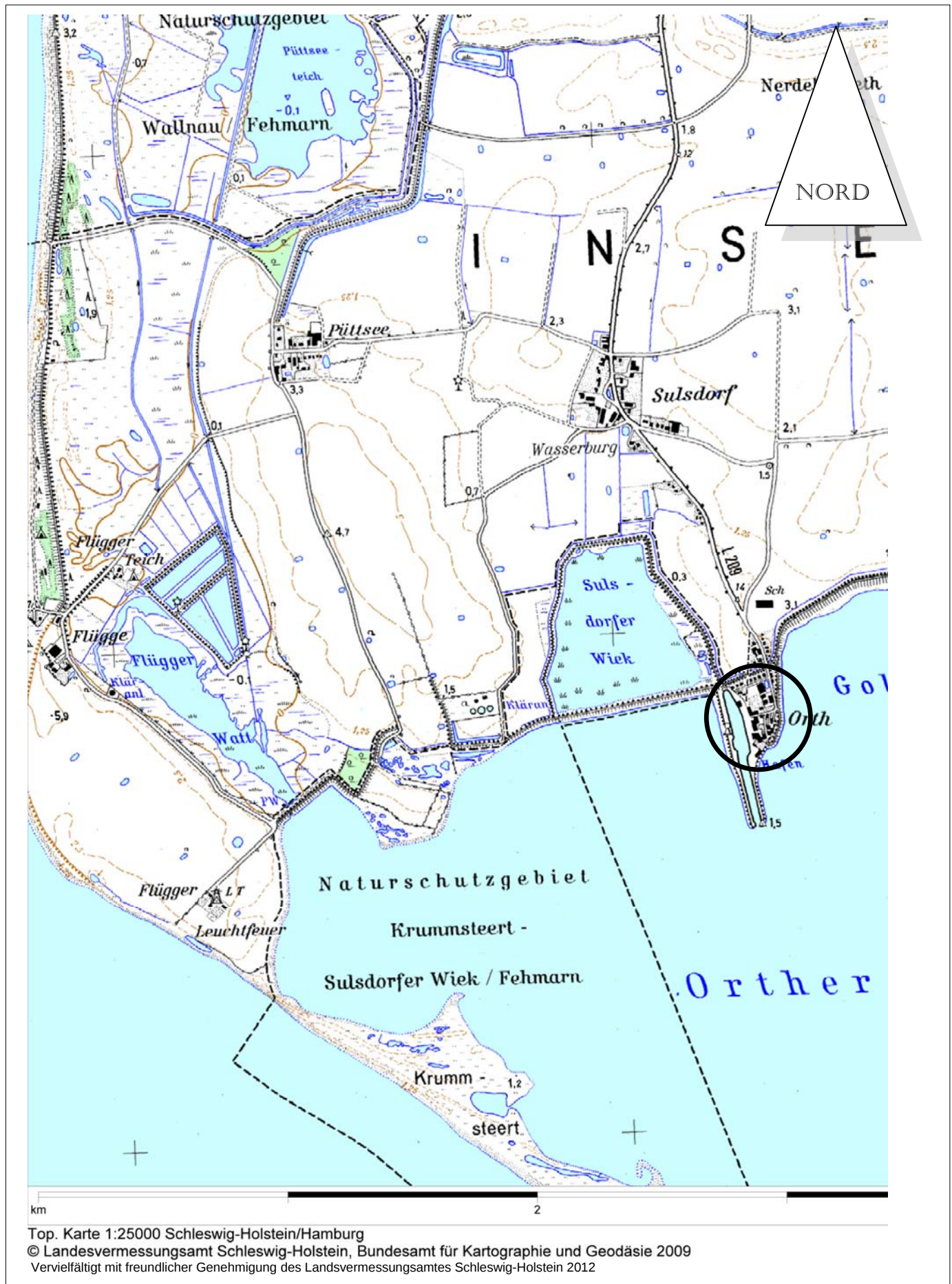
- [1] **Kleiber, Simon, Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl., Bundesanzeiger Verlag, 2002

- [2] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2012
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2012
- [4] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 94.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2012

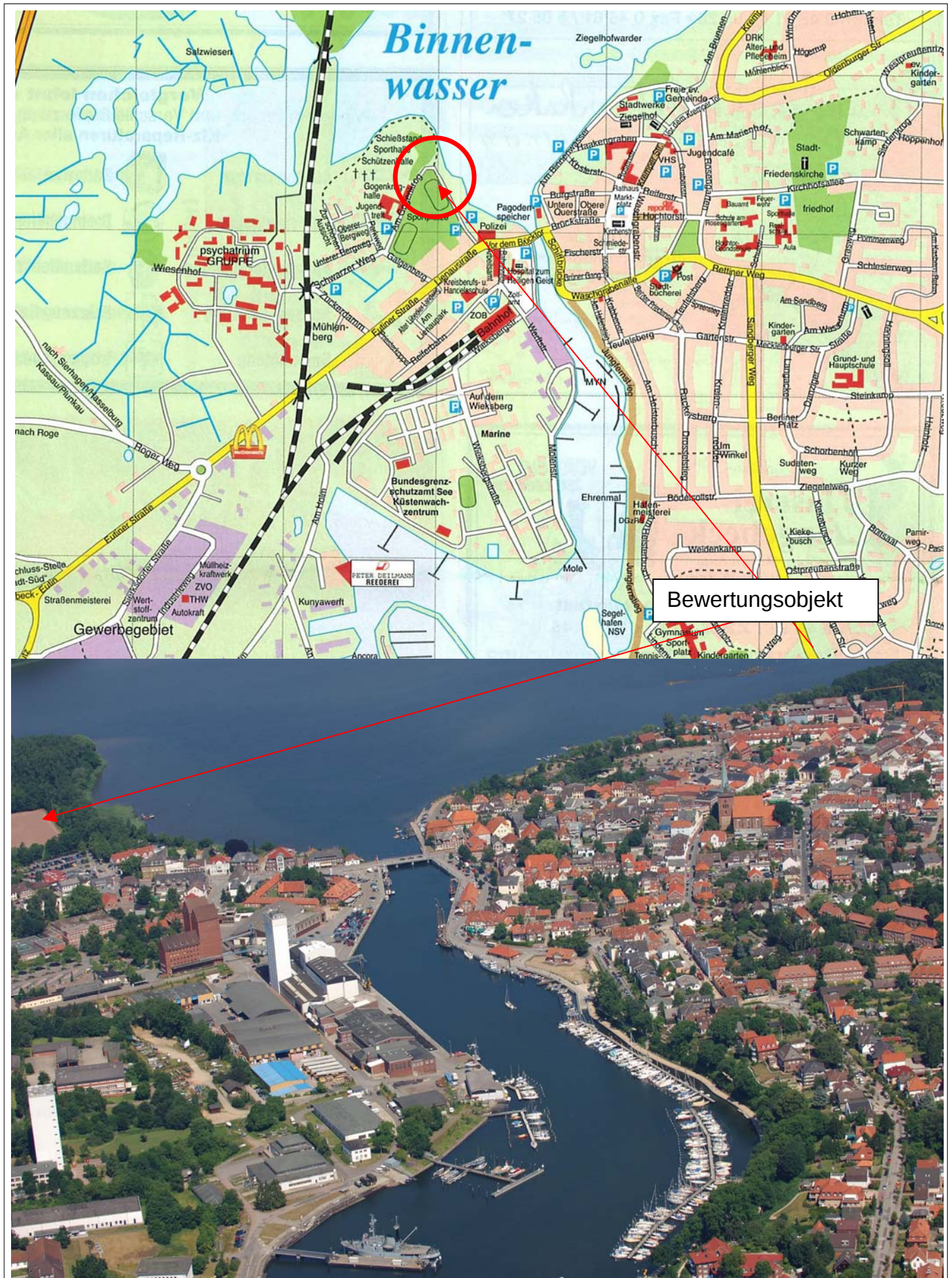
Übersichtskarte Schleswig-Holstein mit Kennzeichnung der Bewertungslage



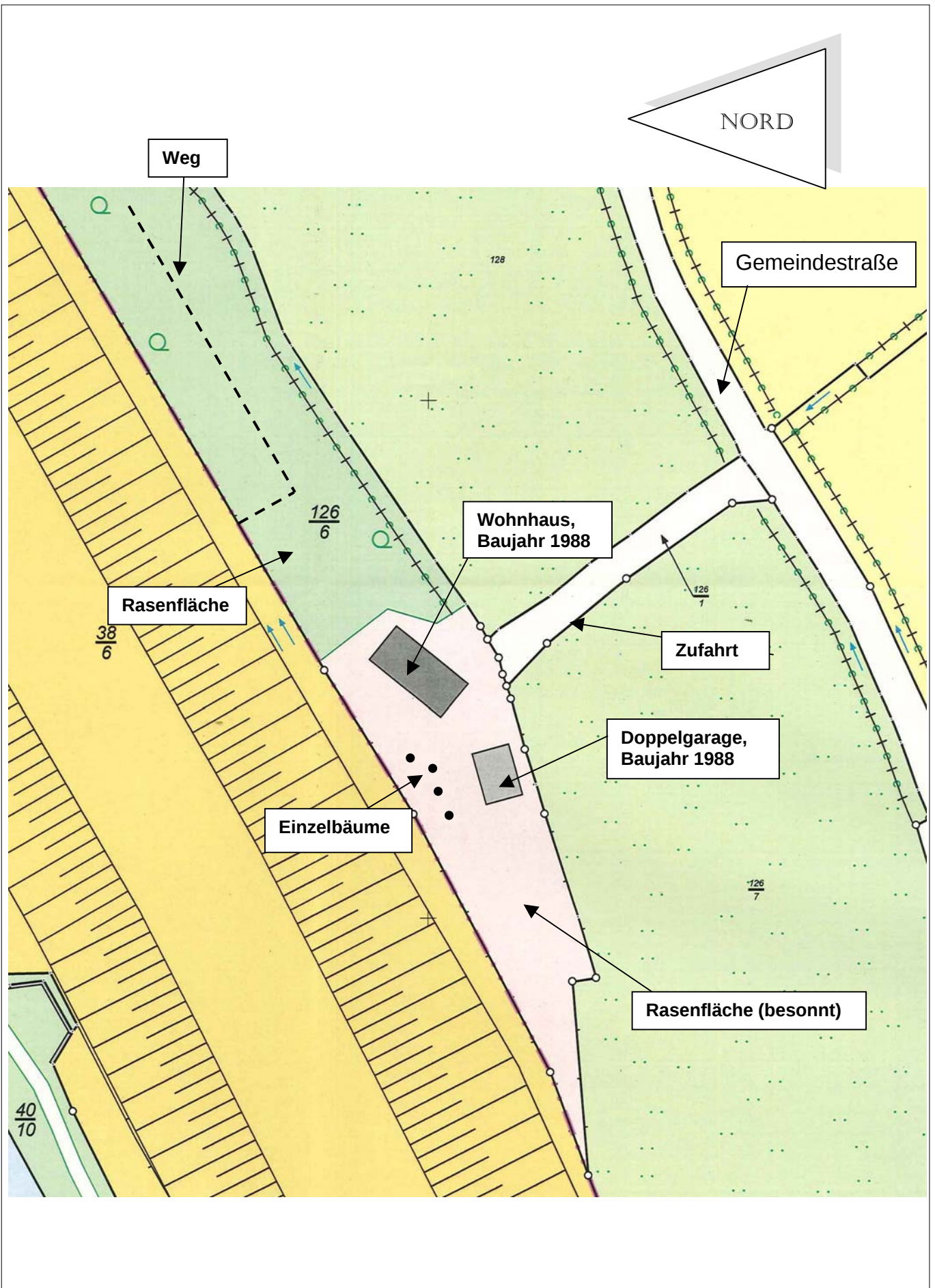
Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:25.000 (verändert)
mit Kennzeichnung der Bewertungslage



Ausschnitt aus dem Ortsplan, verkleinert und Luftbild mit Kennzeichnung der Bewertungslage



Lageplan



Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte mit Kennzeichnung der Bewertungslage

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 30.03.2012

Flurstück:

Flur:

Gemarkung:

Gemeinde:

Kreis:

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



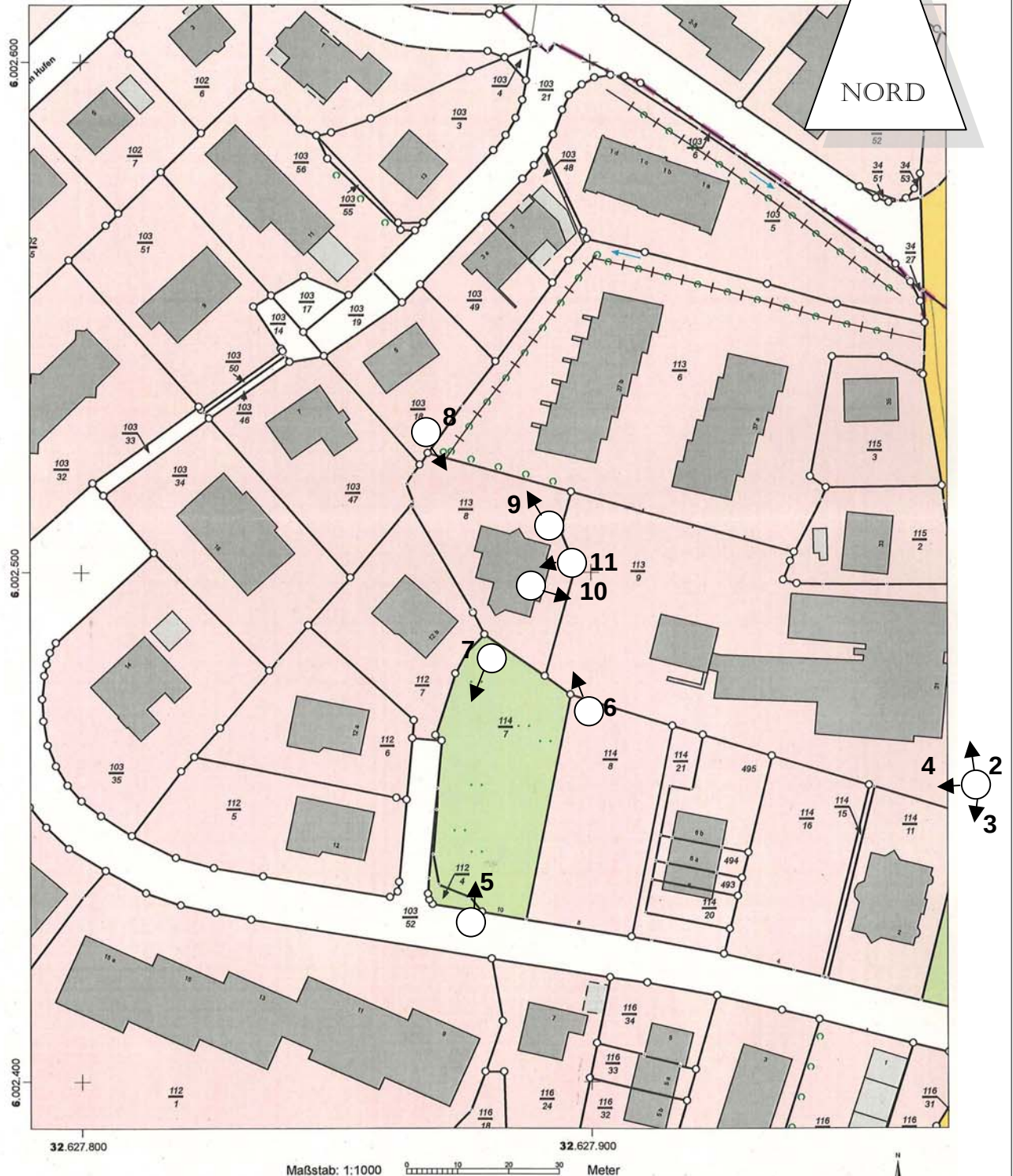
Erteilende Stelle: Katasteramt

Markt 13

23758

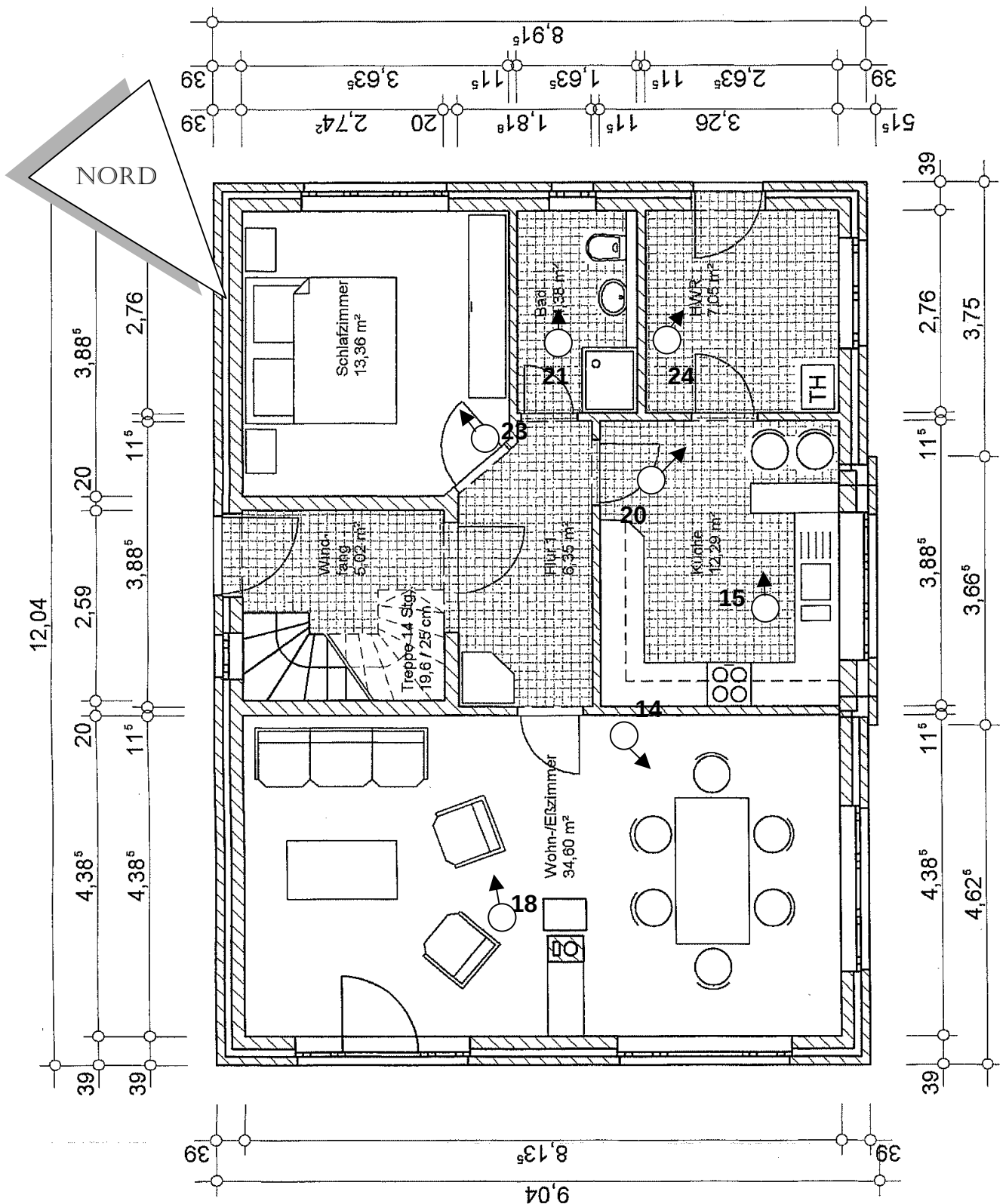
Telefon: 04 1750

E-Mail: Poststelle-Oldenburg@LVermGeo.sch.de

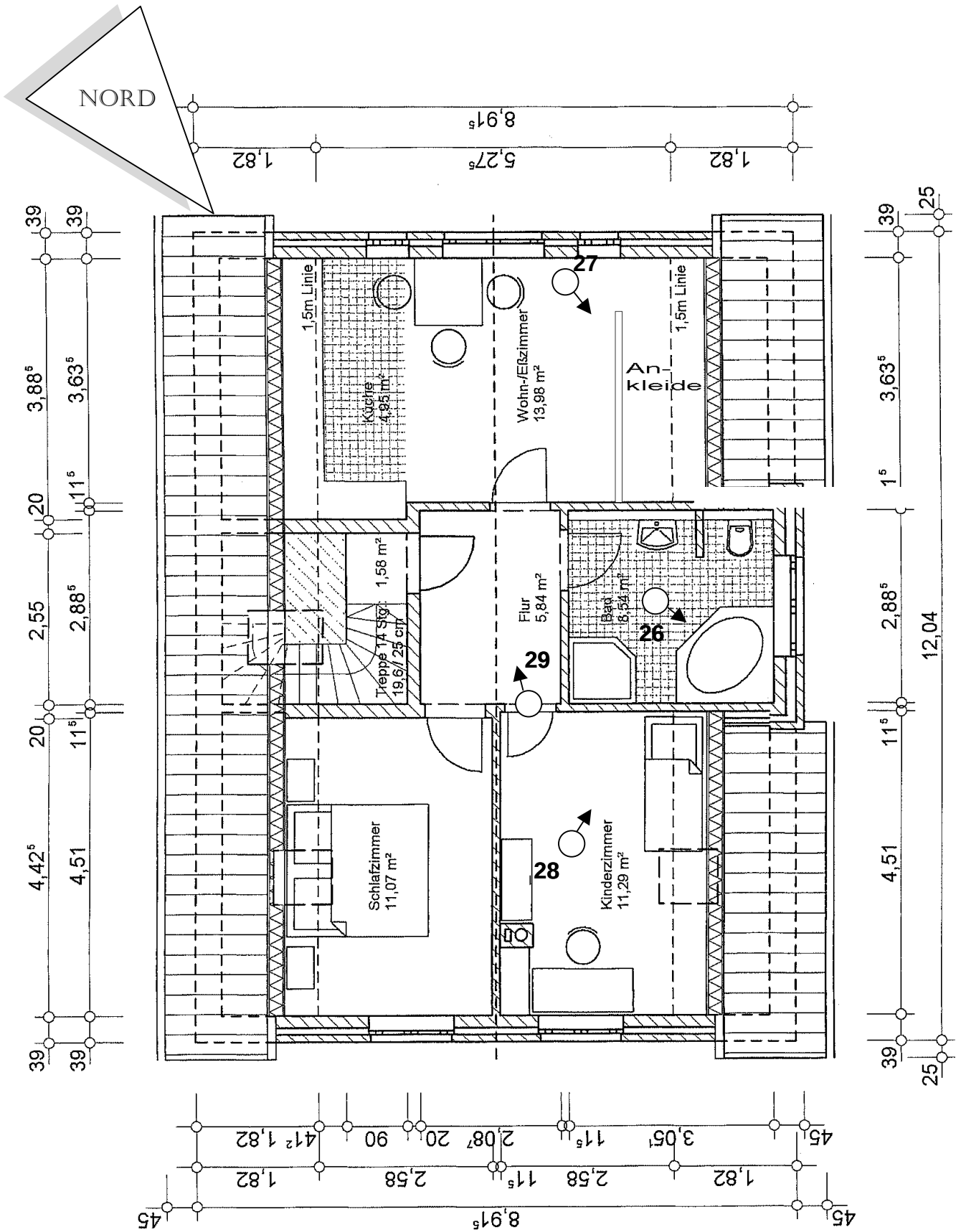


○➔ = Fotostandort mit Blickrichtung und Nr. (vgl. Anl. 10 Fotos)

Erdgeschoss:



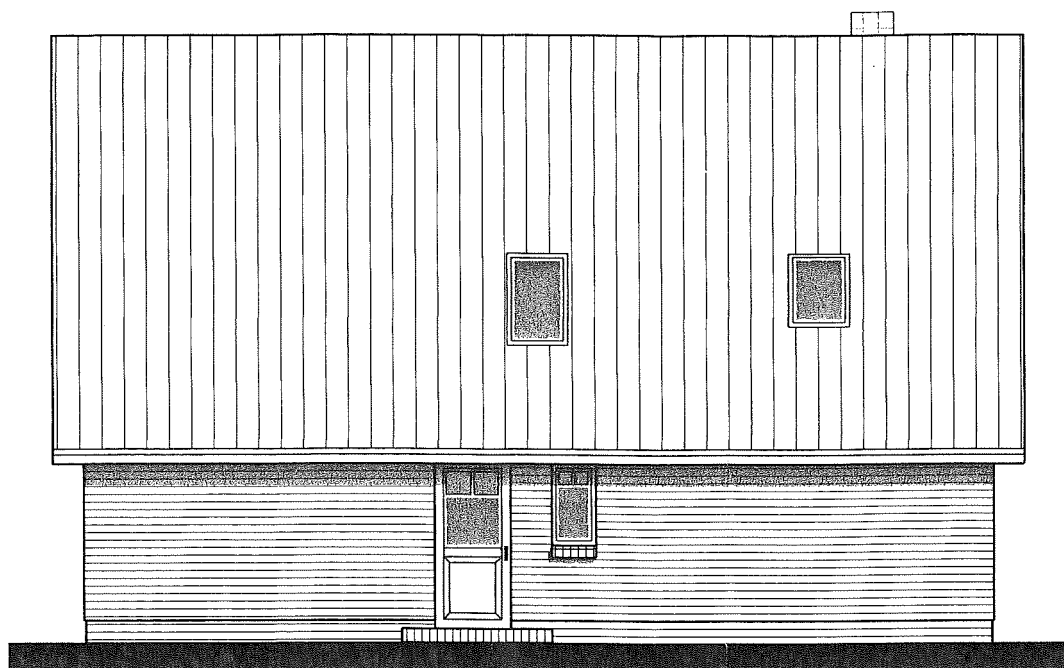
Dachgeschoss:



○➔ = Fotostandort mit Blickrichtung und Nr. (vgl. Anl. 10 Fotos)

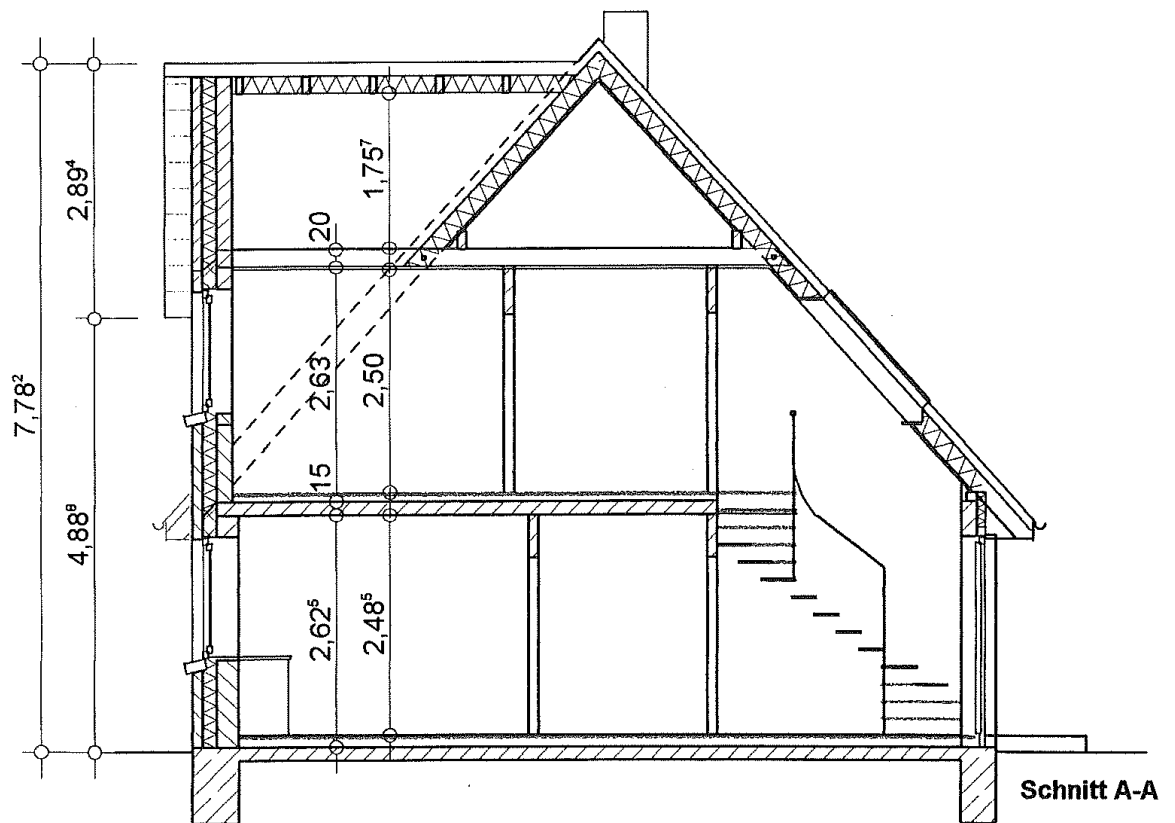
Ansichten / Schnitt

Nordwestansicht



Südwestansicht

Schnitt



Schnitt A-A

Berechnung der Wohnflächen und des Brutto-Rauminhaltes (BRI)

A: Flächenberechnungen

<u>Erdgeschoss:</u>									
<u>Hauptwohnung</u>									
Wohnzimmer	6,69 m	x	4,27 m	-	0,50 m	x	0,80 m		
+	2,10 m	x	0,50 m					=	29,22 m ²
Diele	4,27 m	x	3,47 m	-	0,30 m	x	0,90 m	=	14,55 m ²
Treppenhaus								=	-
Schlafen	3,57 m	x	3,10 m	+	1,50 m	x	0,70 m	=	12,12 m ²
Küche	3,10 m	x	3,47 m					=	10,76 m ²
Bad	2,30 m	x	2,70 m	+	1,20 m	x	0,70 m	=	<u>7,05 m²</u>
									73,70 m ²
<u>Einliegerwohnung (Teil im Erdgeschoss)</u>									
Flur	3,20 m	x	1,10					=	3,52 m ²
Küche	3,20 m	x	3,10 m					=	9,92 m ²
Wohn- / Schlafzimmer	4,25 m	x	2,40 m	+	4,00 m	x	1,90 m	=	17,80 m ²
Bad 2	1,70 m	x	1,00 m	+	1,20 m	x	0,90 m	=	
+	3,70 m	x	1,60 m	+	3,45 m	x	0,80 m	=	<u>11,46 m²</u>
									<u>42,70 m²</u>
Erdgeschoss gesamt:									116,40 m²
<u>Dachgeschoss:</u>									
	8,22 m	x	18,00 m	x	0,56			=	<u>82,86 m²</u>
Gesamt-Wohnfläche									ca.199,26 m²

Im Weiteren wird eine Gesamt-Wohnfläche von rd. 199,00 m² als zutreffend angenommen.

B: Raumberechnungen

<u>Kubatur:</u>									
Keller	8,22 m	x	10,90 m	x	2,35 m			=	210,56 m ³
Erdgeschoss	8,22 m	x	18,00 m	x	2,75 m			=	406,89 m ³
Dachgeschoss	8,22 m	x	((18,00 m	+	12,50 m) / 2)	x	5,80 m/2	=	<u>363,52 m³</u>
(BRI)									980,97 m ³

Im Weiteren wird in der Wertermittlung ein Brutto-Rauminhalt von rd. 981,00 m³ für sachrichtig angenommen.

In Anlehnung an die in der Fachliteratur und dem WertR-Erlass zu den NHK 2000 enthaltenen Zusammenstellungen wird für die Gebäude-Nutzungsgruppe – I. Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser – folgender, gegenüber den Literaturangaben (insbesondere um die relativen Gebäudeanteile) erweiterter Vordruck für die Bestimmung des Ausstattungsstandards **(AS)** empfohlen*. Bei den Gebäudetypen dieser Nutzungsgruppe unterscheiden sich lediglich die relativen Anteile der Gebäudeteile am Gesamtgebäude in Abhängigkeit vom Dachgeschossausbau und der Geschosszahl.

Gebäudeteil (rel. Anteil) ¹	AS einfach	AS mittel	AS gehoben	AS stark gehoben
Fassade 4 %	einfacher, glatter Putz, Sichtmauerwerk gefugt	Putz mit Fenster- und Türeinfassungen geputzt, Vormauersteine gefugt, Wärmedämmputz	Edelputz, Kratzputz, Waschputz, Fenster- und Türeinfassungen aus Werkstein, Klinkerverblendung, Wärmedämmfassade	Naturwerkstein, Spaltklinker, Mosaik, Metallfassadenbekleidung, Vorhangwände, hinterlüftet mit Wärmedämmplatten
Innenwandbekleidung 4 % (6 %) in Nassräumen	glatter, einfacher Putz mit Leimfarbenanstrich Ölfarbenanstrich	Putz/Trockenputz mit Binderfarbenanstrich, Tapete (untere Preisklasse), Fliesensockel	Putz/Trockenputz mit hochwertigen Farbenstrich, Tapete (mittlere Preisklasse), Wandvertäfelungen (einfach), Fliesen wandhoch	Tapete (obere Preisklasse), Naturstein, Wandvertäfelungen (hochwertig), Wandbemalungen, Naturstein
Deckenbekleidung 1 % (4 – 5 %)	glatter, einfacher Deckenputz mit Leimfarbenanstrich, Holzwerkstoffplatten	Deckenputz, gefilzt mit Binderfarbenstrich, Gipskartonplatten	Deckenputz, tlw. Stuck, schalldämmende Unterdecke, Deckenvertäfelung (einfach)	hochwertige Stuckdecken oder Deckenvertäfelung, untergehängte Decken
Bodenbeläge Treppenbeläge 5 % in Nassräumen	Holzdielen, begehbare Estriche, Linoleum, PVC-Böden und Textilbelag (untere Preisklasse), Kunststoffböden	Linoleum, PVC-Böden und Textilbelag (mittlere Preisklasse), Buchenparkett Fliesen (mittlere Preisklasse)	Kunststoffböden, Textilbelag (gehobene Preisklasse), Parkett (mittlere Preisklasse), großformatige Fliesen (gehobene Preisklasse)	Textilbelag oder Parkett, z. T. mit Intarsien (obere Preisklasse), Natursteinbelag, Naturstein
Dachdeckung 5 % (8 – 10 %)	einfache Pappeindeckung, Deckung aus Betondachsteinen (einfache Preisklasse), Faserzementdeckung; keine Wärmedämmung	mehrlagige Deckung aus Dachbahnen, Dachziegeln, Schindeln und Schablonen; mittlerer Wärmedämmstandard	hochwertige Deckungen aus Dachbahnen, Gründächer, Dachziegel mit Unterdach; Schiefer- und Metalldeckungen; gehobener Wärmedämmstandard	Deckungen mit gehobenem Standard und hohem Schwierigkeitsgrad durch Dachaus- und Dachaufbauten

* Grau unterlegte Felder: Die dem Bewertungsobjekt zugeordneten Standards.

¹ Die Klammerwerte gelten für Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss; die unteren Klammerwerte bei zwei Geschossen, die oberen Klammerwerte bei einem Geschoss

Gebäudeteil	AS einfach	AS mittel	AS gehoben	AS stark gehoben
Fenster 5 % (7 – 8 %)	Einfachfenster aus Holz/Kunststoff mit Isolierverglasung einfache Beschläge Fensterbänke aus Holz, Beton oder Faserzement	Einfachfenster aus Holz/Kunststoff mit Isolierverglasung bessere Beschläge, Rollläden oder Fensterläden Fensterbänke aus Holz, Metall oder Betonwerkstein	Einfachfenster/Verbundfenster aus Holz/Kunststoff oder Alu/Holz mit Isolierverglasung hochwertige Beschläge Fensterbänke aus Alu oder Werkstein	auch raumhohe Verglasungen, große Schiebeelemente, Schallschutzverglasung hochwertige Beschläge, el. Rollläden, Markisen, Jalousien, Fensterbänke aus Alu oder Naturstein
Türen 6 %	einfache Füllungstüren aus Holz/Holzwerkstoffen, Stahlzargen; einfache Schlösser und Beschläge	Füllungstüren/glatte Türen aus Holz/Holzwerkstoffen, Holz zargen bessere Schlösser und Beschläge	Türen aus Holz/Holzwerkstoffen mit hochwertiger Oberfläche, Eingangstüren Eiche oder Alu gute Schlösser und Beschläge	Edelholztüren, Eingangstüren aus Metall, Schiebetüren, Glasschiebetüren, Einbruchschutz; hochwertige Schlösser und Beschläge
Heizung 7 %	Einzelöfen	Mehrraum Warmluft-Kachelofen, Zentralheizung als Schwerkraftheizung mit Radiatoren, Boiler für Warmwasser	Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörpern, Fußbodenheizung, El. Speicherheizung, Regeltechnik, Warmwasser zentral/dezentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, El. Speicherheizung, Klimaanlage, Solaranlagen, hochwertige Regeltechnik, Warmwasser zentral/dezentral
Sanitär etc. 6 %	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend auf Putz, 1 Bad mit WC je Wohnung, einfache Ausführung	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz Bad mit Dusche und Gäste-WC (je Wohnung), bessere Ausführung	Bad mit WC und WC getrennt (je Wohnung), gehobene Ausführung, hochwertige Bedienungselemente	mehrere Bäder und WC's (je Wohnung), stark gehobene Ausführung, hochwertige Bedienungselemente, Whirlpool o. ä.
Elektroinstallation 3 %	je Raum ein Lichtauslass und 1 – 2 Steckdosen, El. Installation tlw. auf Putz einfache ---	einfache el. Installation, je Raum 1 – 2 Lichtauslässe und 2 – 3 Steckdosen bessere einfache	hochwertige el. Installation, je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen gute bessere	aufwändige el. Installation; Sicherheitseinrichtungen hochwertige hochwertige
Σ 46 %** (56 – 60 %)	0/60 0,0 %	26/60 rd. 43 %	31,5 / 60 rd. 52 %	2,5 / 60 rd. 5 %

** = Hinweis: Die Summe der Gebäudeteile beträgt keine 100 %, weil in der Tabelle nur die den Ausstattungsstandard bestimmenden Teile erfasst sind.

Einstufung: Zu etwa 43 % mittlerer, zu etwa 52 % gehobener und zu etwa 5 % stark gehobener Ausstattungsstandard (AS).

Fotodokumentation:

Standorte und Blickrichtungen siehe Anlage 5 und 6 (Flurkarte und Grundriss)

Anlage 10



Foto 1: Öffentliche Straße Richtung Süden



Foto 2: Öffentliche Straße Richtung Norden

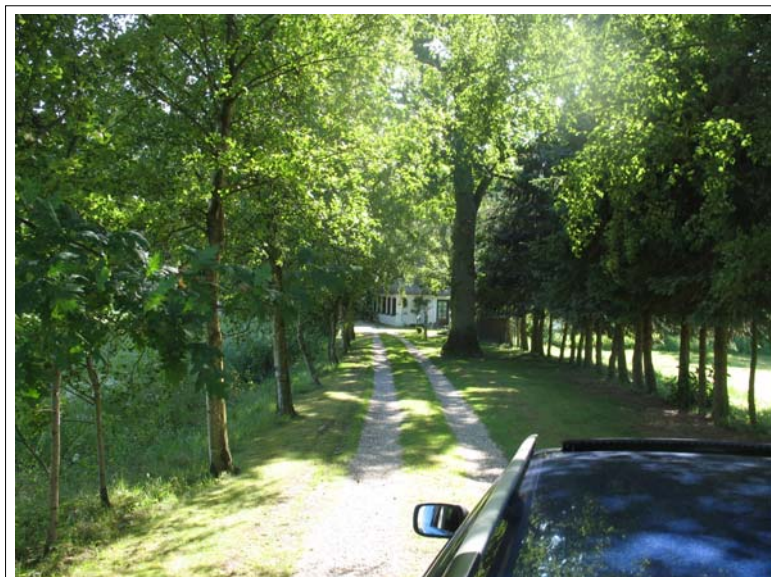


Foto 3: Zufahrt von Osten



Foto 4: Ostansicht



Foto 5: Nordwestansicht



Foto 6: Westansicht



Foto 7: Straßenansicht



Foto 8: Südgarten



Foto 9: Auffahrt mit Hofplatz



Foto 10: Garage



Foto 11: Nordgarten (Gartenland)



Foto 12: Garten, westlich Wohnhaus



Foto 13: Nördliche Waldfläche



Foto 14: Eingangsdiele



Foto 15: Treppenhaus

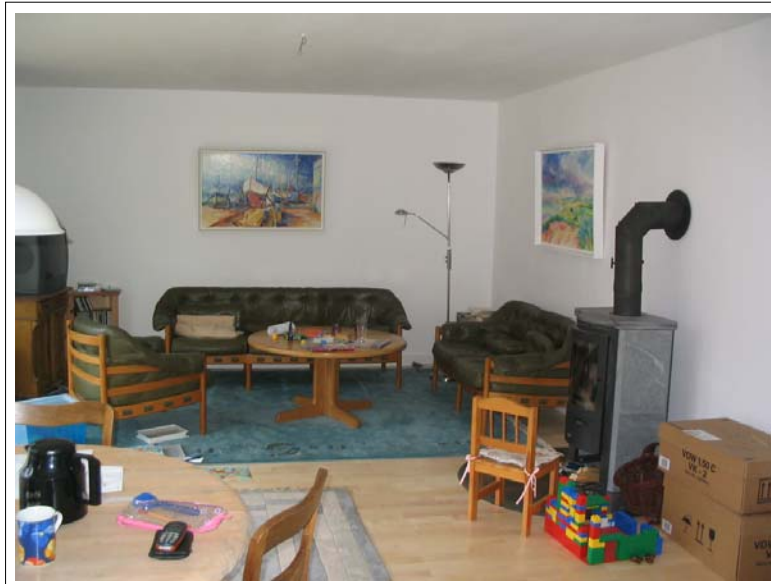


Foto 16: Wohnzimmer



Foto 17: Schlafzimmer



Foto 18: Bad



Foto 19: Küche



Foto 20: Keller