

Die Novarent GmbH in 90482 Nürnberg, Arzloher Straße 5, erstellt

unter Mitarbeit von

Peter B. Kohlmann

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

folgendes

## Kurzgutachten

über die Ermittlung des Verkehrswertes  
für das Zweifamilienhaus

90530 Wendelstein, Heuwiesenweg 6

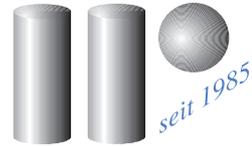


erstellt am 03.11.2016

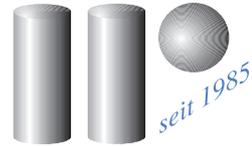
Novarent GmbH  
Arzloher Straße 5  
90482 Nürnberg  
Telefon 0911.89378487  
Telefax 0911.71519225

Postanschrift:  
Postfach 31 02 15  
90202 Nürnberg  
pbk@novarent.org  
www.novarent.org

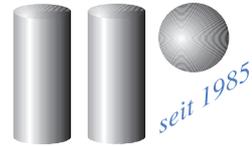
Geschäftsführer:  
Peter B. Kohlmann  
HRB 8214  
Registergericht Nürnberg



<b>ÜBERSICHTSBLATT</b> .....	<b>4</b>
<b>1 ALLGEMEINE ANGABEN</b> .....	<b>5</b>
1.1 Grundbuchdaten .....	5
1.2 Zweck .....	5
1.3 Ortsbesichtigung/Teilnehmer .....	6
1.4 Unterlagen .....	6
<b>2 BESCHREIBUNG</b> .....	<b>6</b>
<b>3 GRUNDSTÜCK</b> .....	<b>7</b>
3.1 Erschließung .....	7
3.2 Baurechtliche Situation.....	7
3.3 Denkmalschutz .....	7
<b>4 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> .....	<b>7</b>
4.1 Nutzungsart / Vorhandene Bebauung.....	7
4.2 Flächen .....	7
4.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer.....	8
<b>5 GEBÄUDE</b> .....	<b>8</b>
5.1 Allgemeiner Zustand .....	8
5.2 Energetischer Zustand .....	9
5.3 Instandhaltungsrückstand .....	9
5.4 Garagen/Stellplätze .....	9
5.5 Außenanlagen .....	10
<b>6 WERTERMITTLUNG</b> .....	<b>10</b>

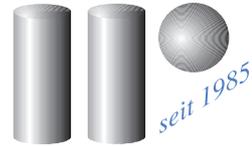


6.1	Defintion .....	10
6.2	Wertermittlungsverfahren .....	10
6.3	Auswahl Wertermittlungsverfahren .....	11
7	<b>BODENWERT</b> .....	11
7.1	Vergleichspreise .....	11
7.2	Bodenrichtwert .....	11
7.3	Marktkonformer Bodenwert .....	11
8	<b>SACHWERT</b> .....	12
8.1	Flächenberechnung .....	12
8.2	Bestimmung des Gebäudetyps .....	13
8.3	Berechnung der Herstellkosten .....	15
8.4	Berechnung des Marktanpassungsfaktor .....	16
8.5	Berechnung des Sachwertes .....	16
	<b>VERKEHRSWERT</b> .....	18
	<b>LITERATUR</b> .....	19
	<b>SCHLUSSBEMERKUNG</b> .....	20



## ÜBERSICHTSBLATT

<b>Objektanschrift:</b>	Heuwiesenweg 6 90530 Wendelstein
<b>Auftraggeber:</b>	Klaus Wiedemann 90530 Wendelstein, Heuwiesenweg 6
<b>Eigentümer:</b>	Isabella Wiedemann Klaus Wiedemann
<b>Objektinformationen:</b>	Baujahr: 1982 und 2011 Gesamtnutzungsdauer: 75 Jahre Restnutzungsdauer: 41 und 70 Jahre
<b>Grundstück:</b>	Gemarkung: Wendelstein Flurstück-Nr.: 148/11
<b>Flächen:</b>	Grundstücksgröße: 1.020 m <sup>2</sup> Gesamtwohnfläche: 247 m <sup>2</sup> Garagen-/Stellplätze: 2 Stück
<b>Bewertungszweck:</b>	Ermittlung des Verkehrswertes
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	28. Oktober 2016
<b>Erstellungsdatum:</b>	3. November 2016
<b>Wertbestimmendes</b>	Sachwert
<b>Kennzahlen</b>	Bodenrichtwert pro m <sup>2</sup> : 390 € Bodenwert: 398.000 € NHK 2010-Wert je m <sup>2</sup> : 894 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>780.000 €</b>



## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 Grundbuchdaten

Bestandsverzeichnis:

**Amtsgericht:** Nürnberg  
**Grundbuch von:** Wendelstein  
**Band:** 48  
**Blatt:** 1630  
**Gemarkung:** Wendelstein

Grundstücksbezeichnung	FlurstückNr.	Gemarkung	Größe [m <sup>2</sup> ]	Rentierlicher Anteil [v.H.]	Rentierlicher Anteil [m <sup>2</sup> ]
Heuwiesenweg 6; Wohnhaus, Garten	148/11	Wendelstein	1020,0	100	1020,0
<b>Größe</b>					<b>1.020 m<sup>2</sup></b>

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung keine wertrelevanten Eintragungen.

Abteilung I:

Eigentümer Isabella und Klaus Wiedemann zu je 50 %.

Abteilung II:

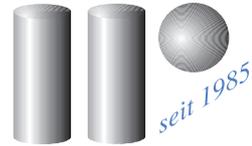
Zum Zeitpunkt der Wertermittlung keine wertrelevanten Eintragungen.

Abteilung III:

Eventuelle Eintragungen sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

### 1.2 Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes.



### 1.3 Ortsbesichtigung/Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung fand am 28. Oktober 2016 statt.

Teilnehmer:

- Klaus Wiedemann (Auftraggeber)
- Peter B. Kohlmann (Sachverständiger, Novarent GmbH).

### 1.4 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber / Eigentümer zur Verfügung gestellt:

- Planunterlagen
- Wohnflächenberechnung
- Grundbuchdaten

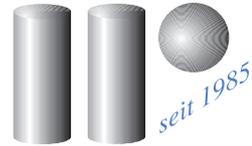
Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Gutachter beschafft:

- Lageplan
- Bodenrichtwertauskunft
- Auskunft über Denkmalschutz

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

## 2 BESCHREIBUNG

Das Haus steht in Wendelstein im Landkreis Nürnberger Land. Die Infrastruktur des öffentlichen und individuellen Verkehrs ist gut. Die Bauweise ist massiv und die Ausstattung ist durch die diversen Modernisierungen unterschiedlich.



### 3 GRUNDSTÜCK

#### 3.1 Erschließung

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück voll erschlossen ist und sämtliche Erschließungsbeiträge geleistet worden sind.

#### 3.2 Baurechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich in einem Wohngebiet

#### 3.3 Denkmalschutz

Lt. Recherche im Internet (BayernViewer-denkmal) befindet sich das Grundstück in keinem Schutzgebiet und unterliegt auch selbst keinerlei Denkmalschutz.

### 4 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

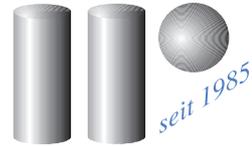
#### 4.1 Nutzungsart / Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist bebaut mit einem teilunterkellerten Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dach und zwei ins Gebäude integrierten Garagen.

#### 4.2 Flächen

##### Flächen, Kubatur und Stellplätze

Grundstücksgröße	1020 m <sup>2</sup>
Überbaute Grundfläche	273 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	422 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche	507 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Altbau ca.	247 m <sup>2</sup>



Wohnfläche Neubau ca.	86 m <sup>2</sup>
Stellplätze/Garagen	2 Stück

### 4.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungsstichtag bis zu dem erwartenden Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. Die WertR gibt einen Anhaltspunkt über anzunehmende fiktive Gesamtnutzungszeiten, so z.B. Anlage 5 über die technische Lebensdauer (Gesamtnutzungsdauer) von baulichen Anlagen und Bauteilen, Anlage 7 über die technische Lebensdauer (Gesamtnutzungsdauer) von Außenanlagen oder Anlage 8 über die technische Lebensdauer (Gesamtnutzungsdauer) von besonderen Betriebseinrichtungen und Geräten. Bei den angegebenen Gesamtnutzungszeiten geht man davon aus, dass die baulichen und sonstigen Anlagen einer ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Nutzung als auch einer ordnungsgemäßen Unterhaltung unterliegen. Man unterscheidet dabei zwischen technischer und der wirtschaftlicher Restnutzungsdauer.

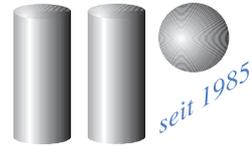
Der Altbau wurde im Jahr 1940 errichtet und in der 70ern renoviert. In den letzten Jahren wurden laufend weitere Umbau- und Anbaumaßnahmen vorgenommen. Daraus errechnet sich für den Altbau ein fiktives Baujahr von 1982. Der Neubau mit der Wohnung und den beiden Garagen wurde im Jahr 2011 errichtet.

Objektteil	Baujahr	RND	Alter	RND
Altbau	1982	75 Jahre	34 Jahre	41 Jahre
Neubau	2011	75 Jahre	5 Jahre	70 Jahre

## 5 GEBÄUDE

### 5.1 Allgemeiner Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem teilweise unfertigen Zustand (Altbau). Der Neubau ist dem Alter entsprechend in einem guten Zustand. Insgesamt macht das Objekt von außen einen akzeptablen Gesamteindruck.



## 5.2 Energetischer Zustand

<b>Ausstellungsdatum:</b>	11.06.16
<b>Baujahr Anlagentechnik:</b>	1986
<b>Berechnungsgrundlage:</b>	Bedarf
<b>Aussteller:</b>	Rainer Klein Neumarkt
<b>Warmwasser inklusiv?</b>	
<b>Klimatisierung?</b>	nein
<b>Modernisierungsempfehlung:</b>	möglich
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	132,3 kWh/( m <sup>2</sup> a)

## 5.3 Instandhaltungsrückstand

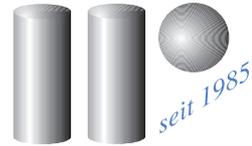
Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen sichtbar waren. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadengutachten erforderlich.

Bei der Besichtigung wurde festgestellt, dass in drei Räumen noch Ausbauarbeiten zu machen sind, welche sachverständig mit EUR 1.500 je Quadratmeter anzusetzen sind. Außerdem sind einige Arbeiten noch nicht ganz fertiggestellt, die pauschal mit EUR 10.000 angesetzt werden. Hieraus ergibt sich zusammenfassend folgender Instandhaltungsrückstand:

Ausbaukosten Windfang	15 m <sup>2</sup>	22.500,00 €
Ausbaukosten Kind 1 komplett	20 m <sup>2</sup>	30.000,00 €
Ausbaukosten Kind 4 (Bereich Zwerggiebel)	8 m <sup>2</sup>	12.000,00 €
Allgemeiner Investitionsstau	pauschal	10.000,00 €
		74.500,00 €

## 5.4 Garagen/Stellplätze

Zu dem Haus gehören 2 Garagenstellplätze.



## 5.5 Außenanlagen

Die Park- und Gehflächen sind gepflastert, die restliche unbefestigte Fläche ist begrünt.

## 6 WERTERMITTLUNG

### 6.1 Definition

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Die Maßgeblichen Vorschriften finden sich in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV).

### 6.2 Wertermittlungsverfahren

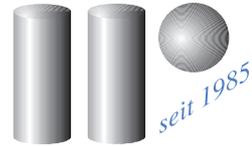
In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind die 3 klassischen Wertermittlungsverfahren geregelt: Das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren.

#### Das Vergleichswertverfahren §§ 13-14 ImmoWertV

Das Vergleichswertverfahren wird insbesondere bei der Bodenwertermittlung unter Einbeziehung von Vergleichsfaktoren, angewandt. Die Vergleichsfaktoren sind in § 13 ImmoWertV geregelt. Für die Vergleichbarkeit veröffentlichen die Gutachterausschüsse Bodenrichtwerte. Diese bieten eine Hilfestellung bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens, müssen jedoch an die jeweiligen Gegebenheiten angepasst werden.

#### Das Ertragswertverfahren §§ 17-20 ImmoWertV

Das Ertragswertverfahren wird dann angewandt, wenn die erzielbaren Erträge (Mieteinnahmen) der Immobilie von besonderer Bedeutung sind. Das ist insbesondere bei Mehrfamilienhäusern und Gewerbeimmobilien der Fall. Das Ertragswertverfahren ist die finanzmathematische Methode der Immobilienbewertung. Das Ergebnis ergibt sich durch die Erträge (bzw. durch die erzielte Miete), der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz. Der Wert des Bodens ist beim Ertragswertverfahren getrennt von den baulichen Anlagen zu ermitteln. Dies geschieht gewöhnlich mit dem Vergleichswertverfahren oder mit Bodenrichtwerten, wenn diese in geeigneter Form zur Verfügung stehen.



#### **Das Sachwertverfahren §§ 21-23 ImmoWertV**

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn die erzielbaren Erträge nicht maßgeblich für das Objekt sind. Es steht dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten für das Objekt im Vordergrund. Das ist insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Beim Sachwertverfahren werden die tatsächlichen Herstellungskosten sämtlicher baulicher Anlagen ermittelt und im Rahmen einer Wertminderung wegen Alters an den Wertermittlungsstichtag angepasst. Der Wert des Bodens wird, wie auch bei Ertragswertverfahren, getrennt ermittelt. Dies geschieht gewöhnlich mit dem Vergleichswertverfahren oder mit Bodenrichtwerten, wenn diese in geeigneter Form zur Verfügung stehen.

### **6.3 Auswahl Wertermittlungsverfahren**

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab. Beim Wertermittlungsobjekt stehen die erzielbaren Erträge nicht im Vordergrund. Maßgeblich ist der tatsächlich Sach- oder Nutzwert der Immobilie. Es handelt sich um ein typisches Sachwertobjekt. Zur Anwendung kommt deshalb das in §§ 21-23 ImmoWertV geregelte Sachwertverfahren bei der Wertermittlung des baulichen Teils zur Anwendung. Der Bodenwert wird nicht mittels Vergleichswertverfahren bestimmt, da keine oder nicht genügend Vergleichsgrundstücke bekannt sind. Die Bodenwertermittlung erfolgt mittels geeigneter Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

## **7 BODENWERT**

### **7.1 Vergleichspreise**

Dem Sachverständigen liegen in ausreichender Zahl keine Vergleichspreise vor, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der wertrelevanten Grundstücksmerkmale übereinstimmen. Insofern wird gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

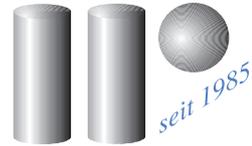
### **7.2 Bodenrichtwert**

Der Gutachterausschuss des Landkreises Nürnberger Land veröffentlichte zum Stichtag 31.12.2014 für das relevante Richtwertgebiet einen Bodenrichtwert von 390 € pro m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei).

### **7.3 Marktkonformer Bodenwert**

Bodenwertermittlung bebautes Grundstück:

<b>Bodenrichtwert:</b>	390,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Stichtag:</b>	31.12.2014



Das Verhältnis von Grundstücksgröße und vorhandener Bebauung ist für das relevante Bodenrichtwertgebiet als marktgängig anzusehen, so dass keine GFZ-Anpassung notwendig ist.

Dies entspricht einem Preis von rund 390 €/m<sup>2</sup>.

Flurstück-Nr	Fläche	Ansatz	Bodenwert
148/11	1.020 m <sup>2</sup>	390 €/m <sup>2</sup>	397.800,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>1.020 m<sup>2</sup></b>		<b>397.800,00 €</b>

**Bodenwert rund 398.000,00 €**

## 8 SACHWERT

Nachfolgend wird der Sachwert nach durchschnittlichen Normalherstellkosten, Basis 2010 (NHK 2010) berechnet.

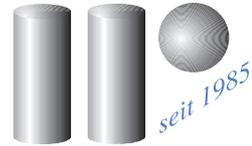
### 8.1 Flächenberechnung

Die Flächen wurden dem Plan entnommen. Der Wintergarten wurde mit der halben Fläche berücksichtigt.

Fläche (BGF) nach DIN 277

#### Altbau

Bezeichnung	Geschosslage	Fläche nach DIN 277 [m <sup>2</sup> ]
Keller	UG	52,8
Erdgeschoss	EG	162,6
Dachgeschoss	DG	154,3
<b>Bruttogeschossfläche Altbau</b>		<b>370 m<sup>2</sup></b>



## Neubau

Bezeichnung	Geschosslage	Fläche nach DIN 277 [m <sup>2</sup> ]
Keller	UG	32,0
Erdgeschoss	EG	32,0
Dachgeschoss	DG	72,9
<b>Bruttogeschossfläche Neubau</b>		<b>137 m<sup>2</sup></b>

Die integrierte Garage hat eine Grundfläche von rund 78 m<sup>2</sup>

## 8.2 Bestimmung des Gebäudetyps

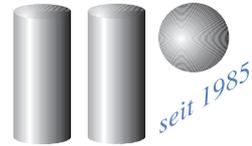
Die Werte wurden gemittelt, da die beiden Gebäude nicht für sich freistehend sind.

## Altbau

Gebäudetyp nach NHK 2010: Typ 1.01 freistehende Einfamilienhäuser  
 Keller, Erdgeschoss  
 Dachgeschoss voll ausgebaut

Ausstattungsstandard nach NHK 2010:

Standardstufe	1	2	3	4	5	Ant.
Außenwände	0,2	0,4	0,4			23 %
Dächer	0,2	0,3	0,5			15 %
Außentüren und Fenster	0,2	0,6	0,2			11 %
Innenwände- und türen	0,2	0,6	0,2			11 %
Deckenkonstruktion und Treppen	0,2	0,5	0,3			11 %
Fußböden		0,2	0,8			5 %
Sanitäreinrichtungen		0,2	0,8			9 %
Heizung		0,5	0,5			9 %
Sonstige technische Ausstattung	0,2	0,3	0,5			6 %
	675 €	755 €	870 €	1.050 €	1.320 €	792,25 €



Dies ergibt für den Altbau einen Basispreis nach NHK 2010 von rund EUR 790 je m<sup>2</sup>

### Neubau

Gebäudetyp nach NHK 2010: Tp 1.01

freistehende Einfamilienhäuser  
Keller-, Erdgeschoss  
Dachgeschoss voll ausgebaut

Ausstattungsstandard nach NHK 2010:

Standardstufe	1	2	3	4	5	Ant.
Außenwände			1,0			23 %
Dächer		0,3	0,7			15 %
Außentüren und Fenster		0,2	0,8			11 %
Innenwände- und türen			1,0			11 %
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11 %
Fußböden			1,0			5 %
Sanitäreinrichtungen			1,0			9 %
Heizung		0,5	0,5			9 %
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6 %
	700 €	780 €	805 €	1.075 €	1.345 €	857,12 €

### Garage

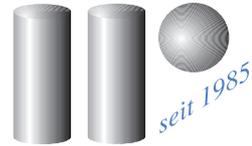
Gebäudetyp nach NHK 2010: Typ 14.1

Mehrfachgarage

Ausstattungsstandard nach NHK 2010:

Standardstufe 4

Dies ergibt einen Basispreis nach NHK 2010 von rund EUR 485 je m<sup>2</sup>



### 8.3 Berechnung der Herstellkosten

#### Altbau

Basispreis pro m<sup>2</sup> nach NHK 2010: 790,00 €  
(inkl. Umsatzsteuer und Baunebenkosten)

Baupreisindex (Basis 2010 = 100%)

- letzter veröffentlichter Stand: III. Quartal 2016
- Index für Einfamilienhäuser: 1,132

Gesamtkosten pro m<sup>2</sup> inkl. Aller Korrekturfaktoren: 894,28 €

#### Neubau

Basispreis pro m<sup>2</sup> nach NHK 2010: 855,00 €  
(inkl. Umsatzsteuer und Baunebenkosten)

Baupreisindex (Basis 2010 = 100%)

- letzter veröffentlichter Stand: III. Quartal 2016
- Index für : 1,132

Gesamtkosten pro m<sup>2</sup> inkl. Aller Korrekturfaktoren: 967,86 €

#### Garage

Basispreis pro m<sup>2</sup> nach NHK 2010: 485,00 €  
(inkl. Umsatzsteuer und Baunebenkosten)

Baupreisindex (Basis 2010 = 100%)

- letzter veröffentlichter Stand: III. Quartal 2016
- Index für Einfamilienhäuser: 1,132

Gesamtkosten pro m<sup>2</sup> inkl. Aller Korrekturfaktoren: 549,02 €

#### 8.4 Berechnung des Marktanpassungsfaktor

<b>Anpassungsart</b>	<b>Faktor</b>
Basiswert aus Tabelle	0,85
Grundstücksgröße	1,06
Altersfaktor	1,12
Wohnfläche	1,09
Gebäudezustand	1,10
Gebäudeart	1,06
<b>Anpassungsfaktor</b>	<b>1,28</b>

#### 8.5 Berechnung des Sachwertes

Normalherstellungskosten:

Altbau (370 m <sup>2</sup> * EUR 894,28)	330.883,60 €
Neubau (137 m <sup>2</sup> * EUR 967,86)	132.596,82 €
Garage (78 m <sup>2</sup> * EUR 549,02)	42.823,56 €
zuzüglich Außenanlagen pauschal	20.000,00 €
	<b>526.303,98 €</b>

./.. techn. Wertminderung des Altbaus  
samt Außenanlagen bei einem  
fiktivem Baualter von 34 Jahren = 45,33  
%  
(lineare Abschreibung)

-159.055,54 €

./.. techn. Wertminderung von Neubau  
(inkl. Garage)

Baualter von 5 Jahren = 6,67 %

(lineare Abschreibung)

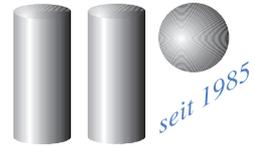
-11.700,54 €

Sachwert Gebäude

355.547,90 €

Marktanpassung (Sachwertfaktor) 1,28

455.101,31 €

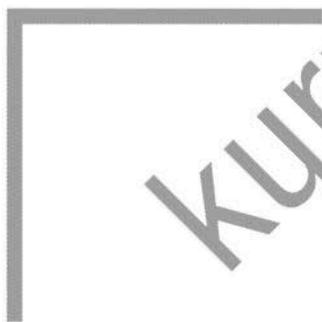


Sachwert somit:

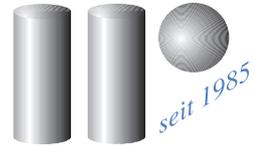
Bodenwertanteil	398.000,00 €
Wert der baulichen Anlagen	455.101,31 €
Zwischenwert	853.101,31 €
abzgl. Instandhaltungsrückstand (siehe Pkt 5.3)	-74.500,00 €
Sachwert	778.601,31 €

**Sachwert rund**

**780.000,00 €**



kurzgutachten.info  
preiswerte Immo-Wertermittlung

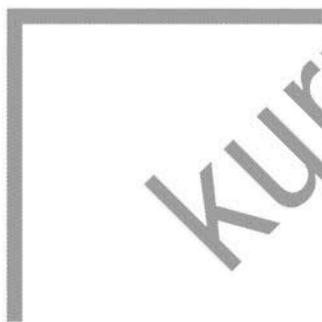


## VERKEHRSWERT

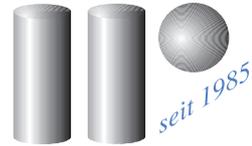
Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert bei Einfamilienhäusern, bei dessen Nutzung nicht nur der erzielbare Ertrag, sondern vor allen Dingen das angenehme Wohnen im Vordergrund steht am Sachwert. Eine Marktanpassung wurde vorgenommen. Somit wird ein Verkehrswert begutachtet von:

**780.000,00 €**

(Siebenhundertachtzigtausend EURO)



**kurzgutachten.info**  
preiswerte Immo-Wertermittlung



## LITERATUR

### Fachbücher

Ross, Brachmann - 30. Auflage, 2012  
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes von baulichen Anlagen

Kleiber  
Entscheidungssammlungen zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung

Kleiber, Simon - 6. Auflage, 2010  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch

<http://www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital/>

Simon, Kleiber (begr. von Rössler, Langner) - 7. Auflage, 1996  
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

Winkler, Fröhlich - 9. Auflage, 1997  
Hochbaukosten, Flächen, Rauminhalte

Sprengnetter, Kierig & Sauerborn – 1. Auflage, 2012  
Sachwertrichtlinie und NHK 2010

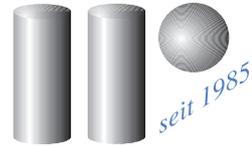
### Gesetzestexte

BauGB  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 geändert worden ist.

ImmoWertV  
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010.

WertR 06  
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken - Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 01.03.2006.

SW-RL  
Sachwertrichtlinie, veröffentlicht am 18.10.2012.



## SCHLUSSBEMERKUNG

Ich habe nicht das Holzwerk oder andere Teile inspiziert, die versteckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind und ich bin deshalb nicht in der Lage zu bestätigen, dass solche Teile sich in gutem Zustand befinden oder frei von Schäden bzw. Mängeln sind. Auch habe ich keinerlei Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener Altlasten vorgenommen.

Das Kurzgutachten wurde auf Grund der überlassenen Unterlagen erstellt, wobei eigene Nachforschungen über nicht mitgeteilte Besonderheiten nicht zur Aufgabe des Sachverständigen gehören.

Die Ermittlung der Massen wurde aufgrund der vorliegenden Planunterlagen vorgenommen. Eine Überprüfung durch Nachmessen wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt. Es wurde lediglich bei der Besichtigung festgestellt, dass die bauliche Ausführung nach den Planunterlagen erfolgt ist.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene, bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beiträge entrichtet worden sind.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Nürnberg, 03.11.2016

Peter B. Kohlmann