

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 Mehrfamilienhaus

90449 Nürnberg, Schlagbaumallee 5

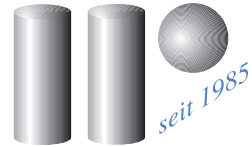


erstellt am 16.11.2016

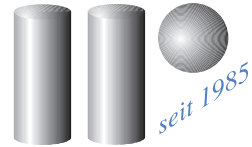
Novarent GmbH
Arzloher Straße 5
90482 Nürnberg
Telefon 0911.89378487
Telefax 0911.71519225

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

Geschäftsführer:
Peter B. Kohlmann
HRB 8214
Registergericht Nürnberg

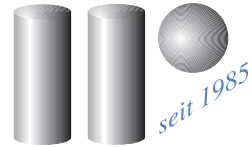


ÜBERSICHTSBLATT	4
1 ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Grundbuchdaten	5
1.2 Zweck	6
1.3 Ortsbesichtigung/Teilnehmer	6
1.4 Unterlagen	6
2 BESCHREIBUNG	7
3 GRUNDSTÜCK	7
3.1 Grundstücksbeschreibung (Wohnhaus)	7
3.2 Erschließung	7
3.3 Baurechtliche Situation.....	8
3.4 Denkmalschutz	8
4 ART UND MASS DER BAULICHEN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



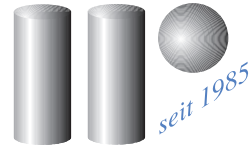
6	WERTERMITTLUNG	10
6.1	Defintion	10
6.2	Wertermittlungsverfahren	10
7	BODENWERT	11
7.1	Vergleichspreise	11
7.2	Bodenrichtwert	11
7.3	Marktkonformer Bodenwert	11
8	ERTRAGSWERT	12
8.1	Rohertrag	12
8.2	Bewirtschaftungskosten	13
8.3	Liegenschaftszinssatz	14
8.4	Ertragswertberechnung	14
9	VERKEHRSWERT	15
	LITERATUR	16
	SCHLUSSBEMERKUNG	17

kurzgutachten.info
preiswerte Immo-Wertermittlung



ÜBERSICHTSBLATT

Objektanschrift:	Schlagbaumallee 5 90449 Nürnberg
Auftraggeber:	Walter Klein 90475 Nürnberg, Blütenweg 38
Eigentümer:	Walter Klein 90475 Nürnberg, Blütenweg
Objektinformationen:	Baujahr: 1975 Gesamtnutzungsdauer: 75 Jahre Restnutzungsdauer: 34 Jahre
Grundstück:	Gemarkung: Tafelhof Flurstück-Nr.: 446/5
Flächen:	Grundstücksgröße: 718 m ² Gesamtwohnfläche: 291 m ² Garagen-/Stellplätze: 5 Stück
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes
Wertermittlungstichtag:	9. November 2016
Erstellungsdatum:	16. November 2016
Wertbestimmendes	Ertragswert
Kennzahlen	Bodenrichtwert pro m ² : 480 € Bodenwert: 326.000 € Jahresrohertrag: 29.568 € Verkehrswert je m ² : 1.924 € Liegenschaftszinssatz: 3,50 %
Verkehrswert:	560.000 €



1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Grundbuchdaten

Dem Sachverständigen wurde ein Kaufvertrag vorgelegt, daraus sind die folgenden Daten entnommen worden.

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht: Nürnberg
Grundbuch von: Tafelhof
Band: 155
Blatt: 1172
Gemarkung: Tafelhof

Grundstücksbezeichnung	FlurstückNr.	Gemarkung	Größe [m ²]	Rentierlicher Anteil [v.H.]	Rentierlicher Anteil [m ²]
Habsberger Weg 12, Wohnhaus, Garten, Hof- und Gebäudeflächen	446/8	Tafelhof	442,0	100	442,0
Schlagbaumallee 5 d, Wohnhaus, Garten, Hof- und Gebäudeflächen	446/5	Tafelhof	639,0	100	639,0

Größe **1.081 m²**

hiervon 639/1.081stel Miteigentumsanteil entspricht **639 m²**

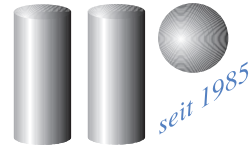
Grundstücksbezeichnung	FlurstückNr.	Gemarkung	Größe [m ²]	Rentierlicher Anteil [v.H.]	Rentierlicher Anteil [m ²]
Am Habsberger Weg, Weg	446/38	Tafelhof	157,0	50	78,5

Größe **79 m²**

Gesamtgrundstücksfläche **718 m²**

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung keine Eintragungen.



Abteilung I:

Eigentümer Walter Klein.

Abteilung II:

- Grenzanbaurecht am ganzen Grundstück für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 444/8
- Bebauungsbeschränkung am ganzen Grundstück für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 444/8
- Bebauungsbeschränkung am ganzen Grundstück für den Freistaat Bayern
- Belastung jedes Anteils zugunsten des jeweiligen Miteigentümers: Das Recht die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist für immer ausgeschlossen

Abteilung III:

Eventuelle Eintragungen sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

1.2 Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes.

1.3 Ortsbesichtigung/Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung fand am 9. November 2016 statt.

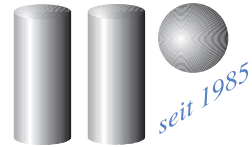
Teilnehmer:

- Jürgen Klein (Sohn der Auftraggeber)
- Peter B. Kohlmann (Sachverständiger, Novarent GmbH).

1.4 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber / Eigentümer zur Verfügung gestellt:

- Aufstellung der Mieteinkünfte (mündlich)
- Mietverträge zur Einsicht (teilweise)
- Größenangaben der Wohnungen/Appartements (mündlich)
- Kaufvertrag aus dem Jahr 1995
- Erläuterungen zu den Investitionen seit dem Kauf



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 zweiter Reihe in einem allgemeinen Wohngebiet im Südosten der Stadt Nürnberg im Stadtteil Tafelhof. Die Zufahrt zum Haus erfolgt über den Habsberger Weg. Die Infrastruktur des öffentlichen und individuellen Verkehrs ist gut. Die Bauweise ist massiv und die Ausstattung ist dem Baujahr entsprechend normal.

3 GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksbeschreibung (Wohnhaus)

Zuschnitt/Form:

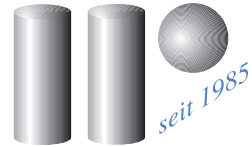
Das Grundstück ist fast rechteckig.

Topographie:

Das Grundstück liegt im Osten auf Straßenniveau und fällt zum Westen hin leicht ab.

3.2 Erschließung

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



3.3 Baurechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet.

3.4 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 voll unterkellerten Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach sowie zwei Einzelgaragen.

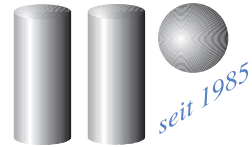
4.2 Flächen

Flächen, Kubatur und Stellplätze

Grundstücksgröße	718 m ²
Überbaute Grundfläche (aus Plan entnommen)	m ²
Geschossfläche (aus Plan entnommen)	m ²
Bruttogrundfläche (aus Plan entnommen)	m ²
Gesamtwohnfläche ca.	291 m ²
Garagen-/Stellplätze	5 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.

Objektteil	Baujahr	GND	Alter	RND
Wohngebäude	1975	75 Jahre	41 Jahre	34 Jahre
Angesetzte RND für das gesamte Objekt				34 Jahre

5 GEBÄUDE

5.1 Allgemeiner Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand. Das Haus mit dem angelegten Garten macht einen ordentlichen Gesamteindruck.

5.2 Energetischer Zustand

Es liegt kein Energieausweis vor.

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 behebbare 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 Bauschadensgutachten erforderlich.

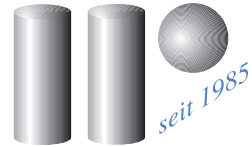
Bei der Besichtigung waren keine Mängel erkennbar

5.4 Garagen/Stellplätze

Zu dem Haus gehören 3 Stellplätze sowie 2 Einzelgaragen.

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

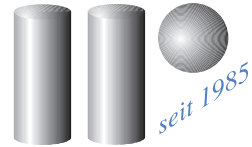
Das Vergleichswertverfahren wird insbesondere bei der Bodenwertermittlung unter Einbeziehung von Vergleichsfaktoren, angewandt. Die Vergleichsfaktoren sind in § 13 ImmoWertV geregelt. Für die Vergleichbarkeit veröffentlichen die Gutachterausschüsse Bodenrichtwerte. Diese bieten eine Hilfestellung bei 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.



Auswahl Wertermittlungsverfahren

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab. Beim Wertermittlungsobjekt steht der erzielbare Ertrag im Vordergrund. Es handelt sich um eine typische Immobilie für das Ertragswertverfahren. Zur Anwendung kommt deshalb das in §§ 17-20 ImmoWertV geregelte Ertragswertverfahren 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 der Stadt Nürnberger veröffentlichte zum Stichtag 31.12.2014 für das relevante Richtwertgebiet einen Bodenrichtwert von 480 € pro m² (erschließungsbeitragsfrei).

7.3 Marktkonformer Bodenwert

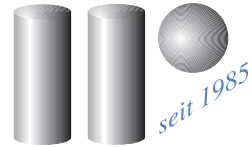
Bodenwertermittlung bebautes Grundstück:

Bodenrichtwert:	480,00 €/m ²
Stichtag:	31.12.2012

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 480 €/m²

Die Zuwegung (Fl. Nr. 446/38) wird sachverständig mit 50 % angesetzt.



Flurstück-Nr	Fläche	Ansatz	Bodenwert
446/8 und 446/5 (639/1.081stel)	639 m ²	480 €/m ²	306.720,00 €
446/38 (1/2 Miteigentumsanteil)	79 m ²	240 €/m ²	18.960,00 €
Gesamt	79 m²		325.680,00 €
		Bodenwert rund	326.000,00 €

8 ERTRAGSWERT

8.1 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Der Rohertrag ist also die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise nachhaltig erzielbarer Einnahmen. Dazu zählen insbesondere ortsübliche Mieten und Pachten und sonstige Nutzungsentgelte so wie auch besondere Zahlungen. Die Beträge müssen allerdings nachhaltig sein.

Die Flächenangaben wurden vom Auftraggeber mündlich mitgeteilt und konnten nicht plausibilisiert werden, da keine Planunterlagen zur Verfügung gestellt werden konnten. Derzeit ist im Keller ein möbliertes Zimmer mit einer Größe von ca. 12 m² vermietet, was aber lt. Auftraggeber nur temporär erfolgt und somit nicht als nachhaltig gesehen werden kann. Die 3 Stellplätze vor dem Haus sind den 3 Wohnungen zugeordnet und im Mietpreis enthalten.

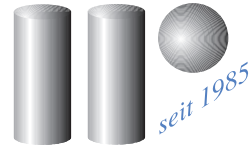
Mieteinheit	Fläche/Stück	RoE/Einheit	RoE/Monat	RoE/Jahr
3 Wohnungen	255 m ²	8,00 €	2.040,00 €	24.480 €
2 Appartements	36 m ²	9,00 €	324,00 €	3.888 €
Zwischenergebnis Flächen	291 m ²		2.364,00 €	28.368 €
Garagen	2 Stück	50,00 €	100,00 €	1.200 €
Zwischenergebnis Stellplätze	2 Stück		100,00 €	1.200 €

Rohertrag pro Monat

2.464,00 €

Rohertrag pro Jahr

29.568 €



8.2 Bewirtschaftungskosten

Die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten ist notwendig, um den Reinertrag des Wertermittlungsobjekts bestimmen zu können. Der Reinertrag ergibt sich durch Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag. Die Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibungen, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig als Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, und als Mietausfallwagnis entstehen. Dabei bleiben durch Umlagen gedeckte Betriebskosten unberücksichtigt. Nicht umlegbare Betriebskosten (Eigentümerkosten) sind in den Instandhaltungskosten enthalten. Die Abschreibung wird durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt. Dabei sind Erfahrungssätze anzusetzen, die unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen.

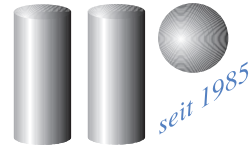
Verwaltungskosten	Fläche/Stk	RoE/Jahr	% RoE	Betrag
Mietfläche	291 m ²	28.368 €	3,00%	851,04 €
Garagen	2 Stück	1.200 €	3,00%	36,00 €
Verwaltungskosten		29.568 €		887,04 €

Instandhaltungskosten	Fläche/Stk	RoE/Jahr	Kosten	Betrag
Mietfläche	291 m ²	28.368 €	15 €/m ²	4.365,00 €
Garagen	2 Stück	1.200 €	100 €/Stk	200,00 €
Instandhaltungskosten		29.568 €		4.565,00 €

Mietausfallwagnis	Fläche/Stk	RoE/Jahr	% RoE	Betrag
Mietfläche	291 m ²	28.368 €	3,00%	851,04 €
Garagen	2 Stück	1.200 €	3,00%	36,00 €
Mietausfallwagnis		29.568 €		887,04 €

Insgesamt stellen sich die Bewirtschaftungskosten wie folgt dar:

Bewirtschaftungskosten	Fläche/Stk	RoE/Jahr	% RoE	Betrag
Mietfläche	291 m ²	28.368 €	21,39%	6.067 €
Garagen	2 Stück	1.200 €	22,67%	272 €
Bewirtschaftungskosten		29.568 €	21,44%	6.339 €



8.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat. Der Gesetzgeber kann den Liegenschaftszins nicht zahlenmäßig bestimmen. Er unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der Grundstücksmarktlage vor Ort und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig. Es ist eine der Aufgaben der Gutachterausschüsse, den Liegenschaftszins zu bestimmen. Kleinste Änderungen am Liegenschaftszins haben eine große Auswirkung auf den Ertragswert. In der Praxis werden deshalb immer die Liegenschaftszinssätze der Gutachterausschüsse (sofern vorhanden) vorrangig verwendet werden.

Der angenommene Liegenschaftszins in Höhe von 3,50% ist unter Berücksichtigung

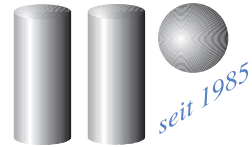
- der Lage des Objektes
- der Qualität des Objektes (solide Bauweise, normale Ausstattung)
- der Vermietungssituation für derartige Wohnungen

marktkonform und angemessen.

8.4 Ertragswertberechnung

Ertragswertermittlung

Marktüblicher Jahresrohertrag		29.568 €
Bewirtschaftungskosten		-6.339 €
Jahresreinertrag		23.229 €
Liegenschaftszinssatz	3,50%	
Bodenwertanteil bebautes Grundstück	326.000 €	
Bodenwertverzinsung		11.410 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage		11.819 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	34	
Rentenbarwertfaktor (34 Jahre, 3,50 %)	19,7007	
Ertragswert der baulichen Anlage		232.841 €
Bodenwert		326.000 €
Ertragswert		558.841 €
Ertragswert rund		560.000 €



9 VERKEHRSWERT

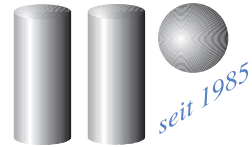
Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert bei Miet- und Gewerbeobjekten am Ertragswert. Da die Berechnungsansätze aus marktüblichen und aktuellen Marktpreisen ermittelt wurden und sich der Ertragswert aus diesem Ansatz berechnet, ist eine zusätzliche Marktanpassung des Ertragswertes nicht erforderlich. Die im Bewertungsfall wertrelevanten Grundstücksmerkmale wurden berücksichtigt. Somit wird ein Verkehrswert begutachtet von:

560.000,00 €

(Fünfhundertsechzigtausend 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

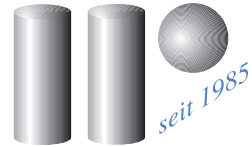
Gesetzestexte

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.

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, 16.11.2016

Peter B. Kohlmann