



Das SV-Büro Kohlmann in 90482 Nürnberg, Ebenreuther Straße 15b, erstellt

unter Mitarbeit von

Peter B. Kohlmann

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS)

Diplom-Sachverständiger (DIA)

Diplom-Immobilienwirt (VWA)



folgendes

Kurzgutachten

über die Ermittlung des Verkehrswertes
für das Reiheneckhaus

90424 Nürnberg, Pointgasse 14a



Erstellt am 20.09.2024



Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| 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 Erschließung..... | 7 |
| 3.2 Baurechtliche Situation..... | 7 |
| 3.3 Denkmalschutz..... | 7 |
| 4. Art und Mass der baulichen Nutzung..... | 7 |
| 4.1 Nutzungsart / Vorhandene Bebauung..... | 7 |
| 4.2 Flächen..... | 8 |
| 4.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer..... | 8 |
| 5. Gebäude..... | 9 |
| 5.1 Allgemeiner Zustand..... | 9 |
| 5.2 Instandhaltungsrückstand..... | 9 |
| 5.4 Garagen/Stellplätze..... | 9 |
| 5.5 Außenanlagen..... | 9 |
| 6. Wertermittlung..... | 9 |
| 6.1 Defintion..... | 9 |
| 6.2 Wertermittlungsverfahren..... | 10 |
| 6.3 Auswahl Wertermittlungsverfahren..... | 11 |
| 7. Bodenwert..... | 11 |
| 7.1 Vergleichspreise..... | 11 |



| | |
|---|----|
| 7.2 Bodenrichtwert..... | 11 |
| 7.3 Marktkonformer Bodenwert..... | 12 |
| 8. Sachwert..... | 12 |
| 8.1 Flächenberechnung..... | 12 |
| 8.2 Bestimmung des Gebäudetyps..... | 13 |
| 8.3 Berechnung der Herstellkosten..... | 14 |
| 8.4 Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktor..... | 15 |
| 8.5 Berechnung des Sachwertes..... | 16 |
| Verkehrswert..... | 17 |
| Literatur..... | 18 |
| Schlussbemerkung..... | 19 |

Muster



Übersichtsblatt

| | |
|------------------------------------|--|
| Objektanschrift: | Pointgasse 14a 90424 Nürnberg |
| Auftraggeber: | Markus Bauer 90424 Nürnberg, Pointgasse 14a |
| Eigentümer: | Angelika und Markus Bauer jeweils zur Hälfte |
| Objektinformationen: | Baujahr: 2017 Gesamtnutzungsdauer: 75 Jahre Restnutzungsdauer: 72 Jahre |
| Grundstück: | Gemarkung: Sudelfeld Flurstück-Nr.: 14/196 |
| Flächen: | Grundstücksgröße: 263 m ² Gesamtwohnfläche: 150 m ² Garagen-/Stellplätze: 2 Stück |
| Bewertungszweck: | Ermittlung des Verkehrswertes |
| Wertermittlungsstichtag: | 25. Juli 2020 |
| Erstellungsdatum: | 20. September 2024 |
| Wertbestimmendes Verfahren: | Sachwert |
| Kennzahlen | Bodenrichtwert pro m ² : 750 € Bodenwert: 182.000 € NHK 2010-Wert je m ² : 1.185 € |
| Verkehrswert: | 600.000 € |



1. Allgemeine Angaben

1.1 Grundbuchdaten

Amtsgericht: Nürnberg
Grundbuch von: Sudelfeld
Band: 31
Blatt: 4771
Gemarkung: Sudelfeld

| Grundstücksbezeichnung | FlurstückNr. | Gemarkung | Größe [m ²] | Rentierlicher | Rentierlicher |
|---|--------------|-----------|-------------------------|---------------|--------------------------|
| | | | | Anteil [v.H.] | Anteil [m ²] |
| Pointgasse 14a; Gebäude- und Freifläche | 14/196 | Sudelfeld | 209,0 | 100 | 209,0 |
| Nähe Pointgasse; Gebäude- und Freifläche | 14/895 | Sudelfeld | 631,0 | 5 | 31,6 |
| Nähe Pointgasse; Gebäude- und Freifläche | 14/958 | Sudelfeld | 39,0 | 20 | 7,8 |
| Nähe Pointgasse; Gebäude- und Freifläche | 14/966 | Sudelfeld | 58,0 | 25 | 14,5 |
| Größe | | | | | 263 m² |

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis:

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung keine wertrelevanten Eintragungen.

Abteilung I:

Eigentümer Angelika und Markus Bauer jeweils zur Hälfte.

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 24. Februar 2022 statt.

Teilnehmer:

- Angelika Bauer (Miteigentümerin)
- Markus Bauer (Auftraggeber)
- Peter B. Kohlmann (Sachverständiger).

1.4 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Planunterlagen
- Flächenberechnungen
- Lageplan
- Flurkarte
- Verweisungsurkunde vom 08.09.2016
- Kaufvertrag vom 22.10.2016
- Baubeschreibung und Übersicht über weitere Sonderausstattungen

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Gutachter beschafft:

- Bodenrichtwert
- Auskunft über Landschaftsschutzgebiete
- 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 zu bewertende Objekt befindet sich in einem Neubaugebiet im Stadtteil Sudelfeld im Nordosten der Stadt Nürnberg. Die Infrastruktur des öffentlichen und individuellen Verkehrs ist sehr gut. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise errichtet und die Ausstattung ist gehoben.

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 unterkellerten Reiheneckhaus mit Flachdach.

Das Wohnhaus hat keinen barrierefreien Zugang, die Türöffnungen sind nicht durchgängig breit genug (90 cm) und es fehlt in manchen Räumen ausreichend Bewegungsfläche. Ein behindertengerechte Nachrüstung ist mit großem Aufwand möglich.



4.2 Flächen

Flächen, Kubatur und Stellplätze

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Grundstücksgröße | 263 m ² |
| Überbaute Grundfläche | 64 m ² |
| Geschossfläche | 179 m ² |
| Bruttogrundfläche | 243 m ² |
| Gesamtwohnfläche ca. | 150 m ² |
| Garagen-/Stellplätze | 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 ImmoWertV Anlage 1 gibt einen Anhaltspunkt über anzunehmende Gesamtnutzungszeiten von baulichen Anlagen und Bauteilen. 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 wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

| Objektteil | Baujahr | GND | Alter | RND |
|------------|---------|----------|---------|----------|
| Wohnhaus | 2017 | 75 Jahre | 3 Jahre | 72 Jahre |

Angesetzte RND für das gesamte Objekt **72 Jahre**



5. Gebäude

5.1 Allgemeiner Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es macht einen ordentlichen Gesamteindruck.

5.2 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 wurden keine Mängel vorgefunden.

5.4 Garagen/Stellplätze

Zu dem Haus gehört ein Stellplatz auf dem Grundstück sowie ein Carport.

5.5 Außenanlagen

Die Fahr- und Gehflächen sind gepflastert und die restliche unbefestigte Fläche 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 Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021.

6.2 Wertermittlungsverfahren

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

Das Vergleichswertverfahren §§ 24 - 26 ImmoWertV

Das Vergleichswertverfahren wird insbesondere bei der Bodenwertermittlung unter Einbeziehung von Vergleichsfaktoren angewandt. Die Vergleichsfaktoren sind in § 20 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 §§ 27 - 34 ImmoWertV

Das Ertragswertverfahren wird dann angewandt, wenn die erzielbaren Erträge (z. B. Mieteinnahmen) der Immobilie von besonderer Bedeutung sind. Das ist insbesondere bei Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäusern und Gewerbeimmobilien der Fall. Das Ertragswertverfahren ist die finanzmathematische Methode der Immobilienbewertung. Das Ergebnis ergibt sich durch den Reinertrag, 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 mit Hilfe von Bodenrichtwerten, wenn diese in geeigneter Form zur Verfügung stehen.

Das Sachwertverfahren §§ 35- 39 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 durchschnittlichen Herstellungskosten sämtlicher baulicher Anlagen ermittelt und im Rahmen einer Wertminderung wegen Alters an den Wertermittlungstichtag angepasst. Der Wert des Bodens wird, wie auch beim Ertragswertverfahren, getrennt ermittelt. Dies geschieht gewöhnlich mit dem Vergleichswertverfahren mit Hilfe von Bodenrichtwerten, wenn diese in geeigneter Form zur Verfügung stehen.



6.3 Auswahl Wertermittlungsverfahren

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab. Beim zu bewertenden Objekt 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 §§ 35 - 39 ImmoWertV geregelte Sachwertverfahren bei der Wertermittlung des baulichen Teils zur Anwendung.

7. Bodenwert

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (§ 26 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 (§§ 40 - 45 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. 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.

7.1 Vergleichspreise

Dem Sachverständigen liegen keine Vergleichspreise in ausreichender Zahl vor, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der wertrelevanten Grundstücksmerkmale übereinstimmen. Insofern wird gemäß § 26 Abs. 2 ImmoWertV auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

7.2 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss der Stadt Nürnberg veröffentlichte zum Stichtag 31.12.2018 für das relevante Richtwertgebiet einen Bodenrichtwert von 750,00 € pro m² inkl. Erschließungskosten.



7.3 Marktkonformer Bodenwert

Der Weg und die gemeinschaftliche Fahrfläche werden sachverständig mit 50 % des marktkonformen Bodenwerts angesetzt.

Daraus errechnet sich folgender Bodenwert:

| Flurstück-Nr | Fläche | Ansatz | Bodenwert |
|---------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------|
| 14/196 Wohnhaus | 209 m ² | 750 €/m ² | 156.750,00 € |
| 14/966 Carport | 15 m ² | 750 €/m ² | 10.875,00 € |
| 14/895 & 14/958 Weg | 39 m ² | 375 €/m ² | 14.756,00 € |
| Gesamt | 263 m² | | 182.381,00 € |
| | | Bodenwert rund | 182.000,00 € |

8. Sachwert

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

8.1 Flächenberechnung

Fläche (BGF) nach DIN 277

| Bezeichnung | Geschosslage | Fläche nach DIN 277 [m ²] |
|--------------------------|--------------|---------------------------------------|
| Untergeschoss | UG | 63,8 |
| Erdgeschoss | EG | 63,8 |
| 1. Obergeschoss | OG | 63,8 |
| 2. Obergeschoss | DG | 51,7 |
| Bruttogrundfläche | | 243 m² |



8.2 Bestimmung des Gebäudetyps

Wohnhaus

Gebäudetyp nach NHK 2010: Typ 2.13 Doppel- und Reihenendhäuser
 Keller-, Erd-, Obergeschoss
 Flachdach oder flach geneigtes Dach

Ausstattungsstandard nach NHK 2010:

| Standardstufe | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Ant. |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|---------|-----------------|
| Außenwände | | | 0,6 | 0,4 | | 23 % |
| Dächer | | | 0,5 | 0,5 | | 15 % |
| Außentüren und Fenster | | | | 1,0 | | 11 % |
| Innenwände- und türen | | | 0,6 | 0,2 | 0,2 | 11 % |
| Deckenkonstruktion und Treppen | | | 0,5 | 0,5 | | 11 % |
| Fußböden | | | | 1,0 | | 5 % |
| Sanitäreinrichtungen | | | | 0,7 | 0,3 | 9 % |
| Heizung | | | 0,7 | 0,3 | | 9 % |
| Sonstige technische Ausstattung | | | 0,5 | 0,5 | | 6 % |
| Originaltyp: 213 | 625 € | 695 € | 800 € | 965 € | 1.205 € | |
| Gewichtungstyp: | | | | | | |
| Gewichtungsfaktor: | | | | | | |
| Regionalfaktor: | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Faktor 2-Familienhaus: | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | 625 € | 695 € | 800 € | 965 € | 1.205 € | 906,31 € |

Dies ergibt einen Basispreis nach NHK 2010 von EUR 906,31 € je m²



8.3 Berechnung der Herstellkosten

Wohnhaus

Basispreis pro m² nach NHK 2010: 906,31 €
(inkl. Umsatzsteuer und Baunebenkosten)

Baupreisindex (Basis 2010 = 100%)

- letzter veröffentlichter Stand: II. Quartal 2020
- Index für Einfamilienhäuser: 1,307

Gesamtkosten pro m² inkl. Aller Korrekturfaktoren: 1.184,55 €

Muster



8.4 Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert nach § 194 BauGB zu ermitteln. 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 mit der Bestimmung eines objektspezifischen angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten Substanzwerte. Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für ein Reihenhaus anders als für ein Bürogebäude), der Region und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteter Marktanpassung ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

| Anpassungsart | Faktor |
|--|---------------|
| Basissachwertfaktor (bei 38,5 % Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert) | 1,12 |
| Anpassung Lage (über Bodenrichtwert) | -0,01 |
| Anpassung Alter (3 Jahre) | 0,16 |
| Anpassung Gebäudeart (REH) | 0,00 |
| Anpassung Wohneinheiten (eine) | 0,00 |
| Anpassung Vermietung (nein) | 0,00 |
| Objektspezifischer Sachwertfaktor | 1,27 |

Der objektspezifische Sachwertfaktor in Höhe von 1,27 ist unter Berücksichtigung

- der Lage des Objektes
- der Art und Größe des Objektes
- der Bauqualität des Objektes
- der allgemeinen Zustands des Objektes
- des energetischen Zustands des Objektes

marktkonform und angemessen.



8.5 Berechnung des Sachwertes

| | |
|--|------------------|
| Wohnhaus (243 m ² * 1.184,55 €) | 287.846 € |
| ./. techn. Wertminderung bei einem Baualter von 3 Jahren = 4,00 % (lineare Abschreibung) | -11.514 € |
| Zeitwert Wohnhaus | 276.332 € |
| Carport (pauschaler Ansatz) | 4.000 € |
| Außenanlagen pauschal 3,5 % vom Zeitwert | 9.812 € |
| Wert der baulichen Anlagen | 290.144 € |
| Sachwert somit: | |
| Bodenwertanteil | 182.381 € |
| Wert der baulichen Anlagen | 290.144 € |
| Vorläufiger Sachwert | 472.525 € |
| Markt Anpassung (Pkt. 8.4) | 1,27 127.582 € |
| Sachwert | 600.107 € |
| Sachwert rund | 600.000 € |



Verkehrswert

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert bei Ein-/Zweifamilienhäusern, bei dessen Nutzung nicht nur der erzielbare Ertrag, sondern vor allen Dingen das angenehme Wohnen im Vordergrund steht am Sachwert. Eine Marktanpassung wurde entsprechend den Marktverhältnissen vorgenommen.

Somit wird ein Verkehrswert begutachtet von:

600.000,00 €

(Sechshunderttausend EURO)

Muster



Literatur

Fachbücher/Onlinebibliotheken

Kleiber - ISBN 978-3-472-00431-8 (Loseblattwerk)

Entscheidungssammlungen zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung (EzGuG)

Kleiber, Simon - 9. Auflage, 2020 - ISBN 978-3-8462-1070-3

Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch

Bielefeld, Fröhlich - 17. Auflage, 2020 - ISBN 978-3-658-20908-7

Flächen - Rauminhalte

Sprengnetter OnlineBibPro

<http://www.revugis.de/immobilien/wertermittlerportal/>

Gesetzestexte

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

ImmoWertV 2021

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 2805).

WertR 06

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken - Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 01.03.2006. Nur noch in Teilen gültig.

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802) geändert worden ist.

GEG

Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

BayBO

Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S 286) geändert worden ist.



Schlussbemerkung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage, sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den seitens des Auftraggebers zur Verfügung gestellten Daten und Unterlagen und den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung.

Für das Kurzgutachten wurden keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch die Aufgabenstellung und die Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Die Flächen und Massen wurden aus den von der Auftraggeberseite vorgelegten Daten und Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

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.



Mit dem Wertermittlungsauftrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der/die Auftraggeber/in und der Sachverständige können aus dem Wertermittlungsauftrag und dem Kurzgutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Der Verkehrswert (Marktwert) ist nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB).

Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV). Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§§ 26, 40 - 45 ImmoWertV). Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

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

Nürnberg, 20.09.2024


Peter B. Kohlmann



 **DIA Zert** *Qualität in der Immobilienwirtschaft*