

Verkehrswertermittlung



1. Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt:

Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus
Straße / Hausnummer:	Wetscher Bruch 17
Postleitzahl / Ort:	49356 Wetschen
Gemarkung:	Wetschen
Flur:	379
Flurstück(e):	90
Eingetragen in:	Grundbuch
Eigentümer:	Karl Meies
Auftraggeber:	Karl Meies
Zweck der Wertermittlung:	Verkauf

Ermittelter Verkehrswert (Marktwert): 359.000,00 €

2. Zusammenstellung der wertermittlungsrelevanten Daten der Bodenwertberechnung:

Qualitätsstichtag	Größe	Bodenrichtwert	angepasster Bodenrichtwert	Grundstückswert
31.05.2013	870 m ²	83,66 €	83,66 €	72.784,20 €
				Bodenwert gesamt: 72.784,20 €

3. Zusammenstellung der wertermittlungsrelevanten Daten des Sachwertverfahrens:

Wertermittlungsstichtag:	31.05.2013
(fiktives) Baujahr:	1999 (2000)
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	57 Jahre
Bruttogrundfläche:	380 m ²
Preis / Einheit im Basisjahr:	879,20 €
Gebäudeherstellungskosten im Basisjahr:	334.096,00 €
Baupreisindex:	120,40
Gebäudeherstellungskosten zum Stichtag:	355.628,67 €
Außenanlagen / sonstige Anlagen:	5.000,00 €
Wertminderung wegen Alters:	66.973,90 €
Gebäudewert:	293.654,77 €
Wert von Nebengebäuden:	3.406,24 €
Wert der baulichen Anlagen:	297.061,01 €
Bodenwert:	72.784,20 €
Vorläufiger Sachwert:	369.845,21 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor:	-11.095,36 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0,00 €
Sachwert:	358.749,85 €

4. Zusammenstellung der wertermittlungsrelevanten Daten des Ertragswertverfahrens:

Wertermittlungstichtag:	31.05.2013
(fiktives) Baujahr:	1999 (2000)
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	57 Jahre
Wohn-/ Nutzfläche:	164,00 m²
Monatliche Miete (€ /m²):	8,50 €
Monatlicher Rohertrag:	1.394,00 €
Monatlicher Rohertrag von Nebengebäuden:	40,00 €
Jahresrohertrag:	17.208,00 €
Bewirtschaftungskosten in Prozent	13,00 %
Bewirtschaftungskosten pro Jahr:	2.237,04 €
Jahresreinertrag:	14.970,96 €
Liegenschaftszinssatz:	3,75 %
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag:	2.729,41 €
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag:	12.241,55 €
Barwertfaktor:	23,395921
Ertragswert der baulichen und sonst. Anlagen:	286.402,40 €
Bodenwert:	72.784,20 €
Vorläufiger Ertragswert:	359.186,60 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0,00 €
Ertragswert:	359.186,60 €

5. Allgemeines:

Es handelt sich im vorliegenden Fall um kein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Bei der Substanzbeschreibung wird daher die Richtigkeit der Angaben unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien (z.B. Holzschutzmittel) sowie Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes wurden nicht durchgeführt. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

6. Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Das ermittelte Baujahr des Gebäudes ist 2000. Auf Grundlage der von mir durchgeführten Messungen, wurde die Brutto-Grundfläche in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit 380 m² ermittelt. Die wohnlich nutzbare Fläche wurde mit rd. 164,00 m² ermittelt.

Gebäude:

Das Gebäude ist voll unterkellert. Es besteht aus Erdgeschoß, 1.Obergeschoß und Dachraum.

- Wände: Umfassungsmauer aus 36 cm - Voll-Ziegel
 Trennwände aus 11,5 cm - Ziegel
 Tragwände aus 24 cm Ziegel
- Kellersohle: Stahlbeton 30 cm mit Fugengummiband
- Geschoßdecken: Stahlbeton 16 cm
- Dachkonstruktion: Satteldach, Holzdachstuhl einschl. Schalung,
 Dachpappe, Lattung und Frankf. Dachpfannen.
- Wärmedämmung: Nach DIN-Vorschriften (DIN 4108)
- weitere Bauten: Garage.

Es sind folgende Versorgungsleitungen vorhanden: Strom, Wasser und Ferngas. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation.

Lage:

Marl ist ein Ort mit ca. 2500 Einwohnern und liegt inmitten eines "Naturparks" in landschaftlich überaus reizvoller Umgebung. Das Objekt befindet sich hier in ruhiger, verkehrsarmer Ortsrandlage. Der Ort bietet eine Grundschule, einen Kindergarten sowie gute Einkaufsmöglichkeiten

Verkehrsanbindung:

Regelmäßige Busverbindungen in die 25 km entfernte Hansestadt Bremen. Die Bushaltestelle ist ca. 150 m entfernt.

Die nächste Autobahnanbindung zur A1 ist über die Anschlußstelle Wildeshausen nach ca. 10 km gegeben.

7. Wertermittlung

7.1. Verfahrenswahl - Begründung der Verfahrenswahl

Gemäß § 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 Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach §8 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist für die Bewertung im vorliegenden Fall nicht geeignet, da vergleichbare Objekte, die eine hinreichende Übereinstimmung bezüglich der Zustandsmerkmale Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgestalt und Erschließungszustand mit dem hier zu bewertenden Objekt haben, nicht in ausreichender Anzahl vorhanden sind.

Steht bei dem Wertermittlungsobjekt die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Pacht etc.) im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies gilt für das hier zu bewertende Objekt nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Zur Ergebnisunterstützung wird hier das Ertragswertverfahren dennoch angewendet, da für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksobjekte marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen und da auch derjenige, der ein Objekt zur Eigennutzung erwirbt, die Rendite des betreffenden Objektes kalkuliert.

Da im vorliegenden Fall die renditeunabhängige Eigennutzung des Objekts im Vordergrund steht, ist also das Sachwertverfahren als das vorrangig geeignete Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes (Marktwertes) anzusehen.

7.2. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist für gewöhnlich auf Grundlage von Vergleichskaufpreisen zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 16 ImmoWertV). Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Diese Bodenrichtwerte werden eventuell angepasst, wenn das zu bewertende Grundstück vom jeweils zugrunde liegenden Richtwertgrundstück in wertrelevanten Eigenschaften oder Zustandsmerkmalen abweicht.

Zum Bewertungsobjekt gehört folgendes Grundstück:

Grundbuch	Blatt	lfd.Nr	Gemarkung	Flur	Flurst	Nutzung	Größe in m ²
Stadt Diepholz	1000	1	Wetschen	379	90	Baureifes Land	870

Für die Lage des Grundstückes des Bewertungsobjektes liegen geeignete Bodenrichtwerte vor.

Das Niveau der Bodenrichtwerte wurde anhand der Lagequalität mit anderen Richtwerten verglichen und für plausibel befunden. Die Bodenwertermittlung wird daher auf dieser Grundlage durchgeführt.

Bodenrichtwertanpassung:

Bodenrichtwert	Bez. der Wertänderung	Änderung (%)	angepasster Bodenrichtwert
83,66 €		0	83,66 €

Bodenwertberechnung:

Grundstücksgröße	angepasster Bodenrichtwert	Grundstückswert
870 m ² x	83,66 €	72.784,20 €

Für das zu bewertende Objekt ergibt sich somit ein Gesamtbodenwert von 72.784,20 € .

7.3. Sachwertverfahren

7.3.1. Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten. Die Brutto-Grundfläche wurde mit: 380 m² ermittelt.

7.3.2. Gebäudeherstellungskosten

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten des Basisjahres 2010 gewählt.

Die beim Bau anfallenden Honorare für Architekten, Statiker, Makler und Gutachter, öffentliche Gebühren, Notar- und Gerichtsgebühren sowie Kosten der Zwischenfinanzierung und sonstige Nebenkosten bezeichnet man als **Baunebenkosten**. Sie gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes und sind in den Normalherstellungskosten (Kostenkennwerten) bereits erfasst.

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe der NHK 2010 erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Besonders berücksichtigt werden hier folgende Merkmale:

Außenwände, Dach, Fenster und Außentüren, Innenwände und –türen, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, Sanitäreinrichtungen, Heizung, Sonstige technische Ausstattung.

Im vorliegenden Fall ergibt sich unter Berücksichtigung obiger Merkmale ein Kostenkennwert von ca. **879,20 € pro m² Bruttogrundfläche** für das Basisjahr 2010.

Da sich die Herstellungskosten zwischen dem Basisjahr und dem Wertermittlungstichtag (31.05.2013) ändern, geschieht die notwendige Anpassung mittels sogenannter Baupreisindizes.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 liegen auf der Preisbasis 2010 vor.

Der für den Wertermittlungstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes basiert auch auf der Preisbasis 2010. Hierauf bezogen ergibt sich ein **Baupreisindex von 120.40**.

Da keine Abweichung des Basisjahres des Baupreisindex vom Basisjahr der NHK 2010 vorliegt, erhält man für das hier zu bewertende Objekt Gebäudeherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag in Höhe von 355.628,67 € .

7.3.3. Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Gesamtwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird für das zu bewertende Objekt mit 5.000,00 € geschätzt.

- Einzelaufstellung Außenanlagen/ sonstige Anlagen:

Bezeichnung	Betrag in €
Gartenanlage	5.000

7.3.4. Wertminderung wegen Alters

Die Nutzung eines gebrauchten Gebäudes wird im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmenden Alter immer unwirtschaftlicher. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Auf der Grundlage der Sachwert-Richtlinie erscheint für das Bewertungsobjekt eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angemessen.

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus der Differenz des Alters des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag von der Gesamtnutzungsdauer ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer).

Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. In einem solchen Fall wird dann das Baujahr angeglichen und man spricht von einem fiktiven Baujahr.

Für die Angleichung des Baujahres wurden im folgenden Fall folgende Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung, 2 Punkt(e).
- Modernisierung der Fenster und Außentüren, 1 Punkt(e).
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser...), 1 Punkt(e).
- Modernisierung der Heizungsanlage, 2 Punkt(e).
- Wärmedämmung der Außenwände, 2 Punkt(e).
- Modernisierung von Bädern/WC ect., 2 Punkt(e).
- Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden...), 1 Punkt(e).
- Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung, 2 Punkt(e).

Es ergibt sich mithin eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 57 Jahren.

Zur Bestimmung der Korrekturgröße wird im vorliegenden Fall das lineare-Verfahren angewendet. Die Entwertungsquote beträgt hiernach 18,57 % und es ergibt sich mithin eine Wertminderung wegen Alters von 66.973,90 € .

7.3.5. Nebengebäude

Der Gesamtwert der Nebengebäude wird für das zu bewertende Objekt mit 3.406,24 € geschätzt.

- Einzelaufstellung Nebengebäude:

Bezeichnung: Stallgebäude Betrag: 3.406,24 € .

7.3.6. Wert der baulichen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen beträgt unter Berücksichtigung obiger Ergebnisse 297.061,01 € .

7.3.7. Vorläufiger Sachwert

Addiert man zum Wert der baulichen Anlagen den Bodenwert, der hier mit 72.784,20 € ermittelt wurde, erhält man für das Bewertungsobjekt einen vorläufigen Sachwert in Höhe von 369.845,21 € .

7.3.8. Marktanpassung - Sachwertfaktoren

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird .

Der Gutachterausschuss hat auf der Grundlage von Kaufpreisen für die hier zu bewertende Gebäudeart für den örtlichen Grundstücksmarkt einen Sachwertfaktor von 0,97 ermittelt.

Diese angegebene Marktanpassung wird im vorliegenden Fall für angemessen erachtet.

7.3.9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zählen u.a. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Für das Bewertungsobjekt wurden keine Besonderheiten festgestellt und wertkorrigierend berücksichtigt.

7.3.10. Sachwert

Der Sachwert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Gebäudeherstellungskosten (Wertermittlungsstichtag)	355.628,67 €
+ Außenanlagen / sonstige Anlagen	5.000,00 €
- Wertminderung wegen Alters	66.973,90 €
= Gebäudewert	293.654,77 €
+ Nebengebäude	3.406,24 €
= Wert der baulichen Anlagen	297.061,01 €
+ Bodenwert	72.784,20 €
= vorläufiger Sachwert	369.845,21 €
+/- Marktanpassung - Sachwertfaktor (0,97)	-11.095,36 €
+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00 €
= Sachwert (358.749,85 €)	gerundet: 359.000,00 €

7.4. Ertragswertverfahren

7.4.1. Nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag

Als monatliche Miete halte ich 1.394,00 € für angemessen und nachhaltig erzielbar. Dieses entspricht nach meinen Recherchen der marktüblichen Kaltmiete. Hinzu kommt noch die monatliche Miete für Nebengebäude mit 40,00 €.

Hieraus ergibt sich ein nachhaltig erzielbarer jährlicher Rohertrag von

$(1.394,00 \text{ €} + 40,00 \text{ €}) \cdot 12 = \underline{17.208,00 \text{ €}}$.

7.4.2. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt 13,00 % des Jahresrohertrages also 2.237,04 € pro Jahr.

-Einzelaufstellung Bewirtschaftungskosten (in %):

Bezeichnung	Prozent
Verwaltungskosten	2,50 %
Betriebskosten	1 %
Instandhaltungskosten	7,50 %
Mietausfallwagnis	2 %

7.4.3. Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 14 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Mit Berücksichtigung der regionalen Situation erscheint ein Liegenschaftszinssatz von 3,75 % im vorliegenden Fall angemessen.

7.4.4. Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann allerdings von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. In einem solchen Fall wird dann das Baujahr angeglichen und man spricht von einem fiktiven Baujahr.

Für die Angleichung des Baujahres wurden im folgenden Fall folgende Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung, 2 Punkt(e).
- Modernisierung der Fenster und Außentüren, 1 Punkt(e).
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser...), 1 Punkt(e).
- Modernisierung der Heizungsanlage, 2 Punkt(e).
- Wärmedämmung der Außenwände, 2 Punkt(e).
- Modernisierung von Bädern/WC ect., 2 Punkt(e).
- Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden...), 1 Punkt(e).
- Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung, 2 Punkt(e).

Aus diesem Grund wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das zu bewertende Objekt sachgerecht mit 57 Jahren und das fiktive Baujahr mit 2000 geschätzt.

7.4.5. Barwertfaktor

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer erhält man einen Barwertfaktor von 23,395921.

7.4.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für das Bewertungsobjekt wurden keine Besonderheiten festgestellt.

7.4.7. Grundstücksertragswert

Der Grundstücksertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren wie folgt:

Jahresrohertrag	17.208,00 €
- Bewirtschaftungskosten	2.237,04 €
= Nachhaltig erzielbarer Jahresreinertrag	14.970,96 €
- Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (Bodenwertverzinsung)	2.729,41 €
= Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag	12.241,55 €
x Barwertfaktor	23,395921
= Ertragswert der baulichen Anlagen (kapitalisierter Reinertrag)	286.402,40 €
+ Bodenwert	72.784,20 €
= vorläufiger Ertragswert	359.186,60 €
+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00 €
= Ertragswert gerundet (Grundstücksertragswert)	359.000,00 €

8. Verkehrswert

Gemäß § 194 des BauGB wird der Verkehrswert im allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale am Wertermittlungstichtag zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Dieser wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagekraft zu ermitteln.

Aufgrund der Nutzung des Objekts orientiere ich mich für das Bewertungsobjekt, wie bereits begründet, am Ergebnis des Sachwertverfahrens.

Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel die NHK 2010 sowie regionale und objektbezogene Anpassungen angesetzt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Sachwert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wieder.

Der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB wird zum Wertermittlungstichtag, den 31.05.2013, unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse ermittelt mit rd.

359.000,00 € .