

Haberlach, Wick und Partner

Dipl. Sachverständige (DIA)
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten

Hüttenbacher Str. 16, 90482 Nürnberg
Hegnenberg 45, 90518 Altdorf

Fon: 0911. 54 67 36

Mobil: 0172. 8602232

Fax: 0911. 54 69 51

info@wickimmobilien.de
mfg.studio.haberlach@t-online.de

www.mfg-gutachten.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert/Marktwert
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch



Freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Am Bahndamm. 9
90441 Schöndorf

Ausfertigung 1 von 1

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Zusammenfassung	3
1.3. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	4
1.4. Unterlagen	4
1.5. Verwendete Literatur, allgemeine Informationsquellen	4
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	6
2.1. Grundstücksbeschreibung	6
2.1.1. Lage	6
2.1.2. Umwelteinflüsse	7
2.1.3. Verkehrsanbindung	7
2.1.4. Gestalt und Form	7
2.1.5. Erschließungszustand	8
2.1.6. Demographische Entwicklung	8
2.1.7. Weitere künftige Entwicklung	8
2.1.8. Entwicklungszustand	8
2.2. Rechtliche Gegebenheiten	8
2.3. Gebäudebeschreibung	10
2.3.1. Gebäude und Außenanlagen	10
2.3.2. Bauzustand	10
2.3.3. Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften	10
2.3.4. Baugrundverhältnisse, Immissionen, Altlasten	10
2.3.5. Aktuelle Nutzung, Folgenutzungsmöglichkeit oder Drittverwendung	11
3. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	12
3.1. Grundsätze der Wertermittlung / Bewertungsverfahren	12
3.2. Schlussfolgerungen für die Wertermittlung und Auswahl des/der Verfahren	15
3.3. Bodenwertermittlung	16
3.4. Ertragswert	17
3.4.1. Mietfläche, Rohertrag	17
3.4.2. Bewirtschaftungskosten	17
3.4.3. Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer	17
3.4.4. Ertragswertberechnung	18
3.5. Sachwert	19
3.6. Verkehrswert/Marktwert	20

Fotos
Anlagen



mfG Immobilienstudio Haberlach, Wick und Partner

Dieter Wick, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Auftrag

Auftrag vom: 19.4.2011
Bewertungszweck: Feststellung des Marktwertes

Anmerkung zur Form dieses Gutachtens:

Es handelt sich auf Wunsch des Auftraggebers um ein Gutachten in Kompaktform. Hier finden überwiegend die Angaben und Dokumente des Auftraggebers Verwendung. Der Sachverständige überprüft diese Angaben auf Plausibilität. Die entsprechenden Dokumente werden dem Gutachten als Anlage beigelegt. Der Auftraggeber ist damit einverstanden, dass erklärende Informationen oder Kontrollverfahren aus Gründen der Kosteneinsparung eingeschränkt in das Gutachten übertragen werden. Die aufgrund dieser Informationen gewonnenen Schlussfolgerungen werden aber stets in das Gutachten eingearbeitet. Das übliche Wertermittlungsverfahren wird angewendet.

1.2. Zusammenfassung

Gutachten über den Verkehrswert/Marktwert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das freistehende Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Am Freibad. 9 in 90441 Schöndorf

Amtsgericht: Hauptstadt
Grundbuch von: Schöndorf
Gemarkung: Schöndorf
Band: 57
Blatt: 1630
Flurstück: 347/17

Wertermittlungstichtag: 28.4.2011
Qualitätstichtag: 28.4.2011
Marktwert/Verkehrswert: 340.000 €

Erstelldatum: 29.4.2011
Aktenzeichen: 132011dwi
Baujahr: 2000
Bauweise: Massiv

Bauzustand: Die Instandhaltung erfolgt laufend,
Instandhaltungsrückstau ist nicht erkennbar

Energieausweis vorhanden: ja
Wert: 50,5 kWh/m² a
Energieverbrauch Warmwasser enthalten.

Ausstattung: zeitgemäß

Grundrisse: zeitgemäß

Grundstücksgröße gesamt: 590 m²



mfG Immobilienstudio Haberlach, Wick und Partner
Dieter Wick, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

Mietfläche:	Wohnfläche EG+OG	143,33 m ²
	Arbeitsfläche KG	33,31 m ²
Kfz-Stellplätze:	Doppelgarage	
Eigentümer:	Ines und Karl-Gustav Muster	
Auftraggeber:	Karl-Gustav Muster	
Tag der Ortsbesichtigung:	26.4.2011	
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Karl-Gustav Muster Der Sachverständige Dieter Wick	
Ortsbesichtigung:	Die zu bewertende Immobilie konnte begangen und besichtigt werden. Das Ergebnis der Ortsbesichtigung wurde für die Arbeitsakte protokolliert und durch digitale Fotoaufnahmen zusätzlich dokumentiert.	

1.3. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes, der Statik, evtl. vorhandener Altlasten und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Bei der örtlichen Besichtigung wurden:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

1.4. Unterlagen

Durch den Auftraggeber übergebene Unterlagen:

- Lageplan
- Bauzeichnung
- Flächenberechnungen
- Grundbuchauszug
- Brandversicherungsnachweis
- Energieausweis

1.5. Verwendete Literatur, allgemeine Informationsquellen

Kleiber/Simon
6. Auflage 2010

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV“



mfG Immobilienstudio Haberlach, Wick und Partner

Dieter Wick, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

Simon/Reinhold/Simon 5. Auflage 2006	„Wertermittlung von Grundstücken“
Dröge 3. Auflage 2004	„Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“
Petersen 7. Auflage 2005	„Marktorientierte Immobilienbewertung“
Hildebrandt 4. Auflage 2001	„Grundstückswertermittlung“
Gablenz 2. Auflage 2000	„Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung“
Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff	„Praxis der Grundstücksbewertung“ OLZOG Verlag, Loseblattsammlung
Rechts-/Grundlagen der Verkehrswertermittlung	BGB, BauGB, BauNVO, Immobilienwertermittlungs- verordnung (ImmoWertV) 2010, WertR 2006 mit NHK 2000, WEG, EnEG jeweils neueste Fassung II.BV/WoFIV/DIN277/283/MF-G/gif soweit Flächen auf dieser Basis berechnet wurden

Allgemeine Informationsquellen:

Berichte des statistischen Bundesamts sowie der Landesämter (www.destatis.de)
 Fachzeitschriften, z.B. GuG, Immobilienzeitung
 Grundstücksmarktberichte des örtlichen/ regionalen Gutachterausschusses
 Aktueller Mietspiegel (oder vergleichbarer Unterlagen) des örtlichen/ regionalen
 Mietervereins, des Grund- und Hausbesitzervereins sowie des Wohnungsamtes
 Internetrecherche zu Stadt- Lage- und Wirtschaftsinformationen sowie zu Kauf- und
 Mietangeboten (z.B. www.ImmoScout24.de, www.Immowelt.de, www.immonet.de)
 Auskünfte zur örtlichen Marktlage wurden durch Befragung von Marktkennern (Makler)
 eingeholt; Behördenauskünfte wurden u.a. eingeholt zum Baurecht, zu
 Bodenrichtwerten, zu Komponenten des/der Wertermittlungsverfahren.

Nutzung der Basisdaten der Vermessungsverwaltung sowie der Geoport Datenbank.



mfG Immobilienstudio Haberlach, Wick und Partner

Dieter W i c k, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
 von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
 Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien
 Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES

2.1. Grundstücksbeschreibung

2.1.1. Lage

Kurzinfo zur Region:

Nürnberg ist das Zentrum einer europäischen Metropolregion mit rund 3,5 Mio. Einwohnern und über 1,7 Mio. Erwerbstätigen.

Basisdaten Stadt Nürnberg
Bundesland: Bayern
Regierungsbezirk: Mittelfranken
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Höhe: 309 m ü. NN
Fläche: 186,38 km²
503.673 (31. Dez. 2009)
Bevölkerungsdichte: 2702 Einwohner je km²
Stadtgliederung: 7 Stadtbezirke
Webpräsenz: www.nuernberg.de

Nürnberg besitzt eine attraktive Innenstadt mit hoher kunst-/historischer Anziehungskraft. Bedeutende Einrichtungen wie das Germanische Nationalmuseum, kulturelle Ereignisse von Rang und internationale Messen und Fachtagungen bringen jährlich Millionen von Besuchern aus aller Welt in die Region. Hohe Lebensqualität entsteht zudem durch die Naherholungsgebiete Fränkische Schweiz und Fränkisches Seenland.

Ortsteil:

Schöndorf ist eine Gemeinde im mittelfränkischen Landkreis Nürnberger Land und liegt im Wald: im Norden erstreckt sich der Lorenzer Reichswald, im Süden der Südliche Reichswald.

Der Name „Schöndorf“ kommt von dem nahegelegenen Schloss. Die erste urkundliche Erwähnung erfolgte am 6. Mai 1025 durch Kaiser Konrad II.. 1367 bestanden in Schöndorf 7 Anwesen, 1732 13 Anwesen. Bis Mitte des 16. Jahrhunderts gehörte Schöndorf kirchlich zu Wendelstein.

Das neben der Brücke gelegene Schloss Schöndorf wurde zum ersten Mal 1425 erwähnt.

Trimmbach und Fastnacht gehören schon seit dem Mittelalter zu Schöndorf.



mfG Immobilienstudio Haberlach, Wick und Partner

Dieter Wick, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

Basisdaten
Bundesland: Bayern
Regierungsbezirk: Mittelfranken
Landkreis: Nürnberger Land
Höhe: 365 m ü. NN
Fläche: 22,21 km²
Einwohner: 8.363 (31. Dez. 2009)
Bevölkerungsdichte: 377 Einwohner je km²
Gemeindegliederung: 11 Ortsteile
Adresse der
Gemeindeverwaltung: Hauptstr. 16
90441 Schöndorf
Webpräsenz: www.Schoendorf.de

Wohn- bzw. Geschäftslage und Nachbarschaft: Wohnumfeld in direkter Umgebung. Überwiegend gepflegter Zustand der Häuser.

Art der Bebauung: Überwiegend ein- und zweigeschossige Bebauung

topographische Grundstückslage: Eben

2.1.2. Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Anliegerstraße mit Verkehrsaufkommen ist mit keinem Straßenlärm zu rechnen. Lärmemissionen entstehen durch die nahegelegene Bahnlinie.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.3. Verkehrsanbindung

Regional Internationaler Verkehrsflughafen mit direkten Verbindungen in alle wichtigen europäischen Wirtschaftszentren (U-Bahnverbindung zu Hauptbahnhof, Innenstadt und Messezentrum)
Europäischer Fernstraßenknotenpunkt
Schnittpunkt von ICE- und internationalen Fernverkehrsstrecken
Hafen am Main-Donau-Kanal mit Logistikzentrum (Gesamtfläche 337 Hektar)
Öffentlicher Nahverkehr mit S-, R-, U- und Straßenbahn sowie Stadtbus.

Umfeld Bus- und Bahn-Haltestelle „Ochenbruck“ in wenigen Minuten erreichbar.

2.1.4. Gestalt und Form

Grundstücksgröße: 590 m²
Bemerkungen: Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten.



mfG Immobilienstudio Haberlach, Wick und Partner
Dieter Wick, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

2.1.5. Erschließungszustand

Das Grundstück ist voll erschlossen.

Die städtebauliche Erschließung gem. § 127 BauGB ist abgeschlossen.

Alle Medien sind vorhanden (Zu- und Abwasser, Strom, Telekommunikation)

Das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei (ebf)

Die Zufahrt erfolgt über eine asphaltierte Straße.

2.1.6. Demographische Entwicklung

Nach der Bevölkerungsprognose 2025 gemäß www.wegweiser-kommune.de, wird in den nächsten Jahren die Einwohnerzahl in der Region Nürnberg leicht steigen.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Mieten und die Immobilienwerte langfristig auf dem aktuellen Niveau halten werden. Die demographische Entwicklung wurde bei den entsprechenden Ansätzen der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.1.7. Weitere künftige Entwicklung

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen werden berücksichtigt, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

2.1.8. Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand versteht man die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand „erschließungsbeitragsfreies baureifes Land für Wohnen“.

2.2. Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs sind keine wertbeeinflussenden Rechte eingetragen.



mfG Immobilienstudio Haberlach, Wick und Partner

Dieter Wick, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Dieses Gutachten bezieht sich auf den mietfreien Zustand. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Im Grundbuch ist kein Sanierungsvermerk eingetragen. Nach Auskunft der Baubehörde ist das Grundstück derzeit in kein Bodenordnungs-Verfahren einbezogen.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Wird in Bayern nicht geführt.
Baurechtliche Merkmale:	
Entwicklungsstufe: (Grundstücksqualität)	Bauland
Art und Maß der baulichen Nutzung:	Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgeblich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird. Im vorliegenden Fall bestimmen sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach der Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 BauGB)

Das Vorliegen einer Baugenehmigung oder Zustimmung im Genehmigungsverfahren und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird auftragsgemäß die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.



mfG Immobilienstudio Haberlach, Wick und Partner
Dieter Wick, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
 von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
 Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien
 Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

2.3. Gebäudebeschreibung

2.3.1. Gebäude und Außenanlagen

Gebäudeart:	Einfamilienhaus in konventioneller Bauweise
Geschosse:	Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Baujahr:	2000
Raumaufteilung:	siehe Grundriss in der Anlage
Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:	Massivmauerwerk, insgesamt gehobene Ausstattung. Sehr niedriger Energieverbrauch. Baulicher Detailbeschrieb siehe Anlage.
Außenanlage:	
Plattierungen:	Zuwegung, Terrasse
Gartenanlage:	Ziergarten insgesamt gehobene Gartengestaltung
Sonstige Nebengebäude:	einfacher Schuppen Freisitz Doppelgarage

2.3.2. Bauzustand

Baumängel / Bauschäden:	keine
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	sehr gut
Einstufung der Ausstattung:	gehoben

Anmerkung: Der Wert des Gebäudes wird im wesentlichen beeinflusst von Alter, Konstruktion, Ausstattung und Allgemeinzustand. Es kann nicht jedes Detail ausführlich beschrieben werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

2.3.3. Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt ein Energieausweis vor. Dieser klassifiziert das Objekt in die Stufe grün ein, was einer guten Energieeffizienz entspricht.

Diese Einstufung ist besser als für ein Gebäude dieser Baujahresklasse typisch. Die vorliegende Energieeffizienz wird bei den Wertansätzen berücksichtigt.

2.3.4. Baugrundverhältnisse, Immissionen, Altlasten

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle



mfG Immobilienstudio Haberlach, Wick und Partner

Dieter Wick, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Eventuell doch vorhandene Altlasten im Boden (Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen, Kontaminationen, Verfüllungen, Aufhaldungen u.a.) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt, es wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Bodenbeschaffenheitsmerkmale, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen.

2.3.5. Aktuelle Nutzung, Folgenutzungsmöglichkeit oder Drittverwendung

Derzeit wird das Anwesen eigengenutzt.

Die Folgenutzungsmöglichkeit ist gegeben. Im Umfeld befindet sich kein wahrnehmbarer Leerstand. Die Nachfrage ist aufgrund der Waldrandlage gut. Einschränkungen bei der Nachfrage entstehen durch die nahe Bahnlinie.



mfG Immobilienstudio Haberlach, Wick und Partner

*Dieter Wick, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003*

3. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

3.1. Grundsätze der Wertermittlung / Bewertungsverfahren

Begriffsdefinition

Der Verkehrswert eines Grundstücks entspricht dem Marktwert und wird nach § 194 BauGB "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."

Grundsätze

Der Wert einer Immobilie bemisst sich aus Art, Zustand, Orts- und Marktlage. Einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt hat die Geschäftsstelle des örtlichen oder regionalen Gutachterausschusses. Dort werden u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen ausgewertet. Diese Daten bilden so weit wie möglich die Grundlage für weitere sachverständige Untersuchungen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts werden in diesem Gutachten die allgemein anerkannten Regeln der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) angewandt:

§ 3 ImmoWertV erläutert den Begriff „**Wertermittlungsstichtag**“:

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der Wertermittlungsstichtag.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

§ 4 ImmoWertV erläutert den Begriff „**Qualitätsstichtag und Grundstückszustand**“:

„Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist...“

Die **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (bezogen auf die Objektart). Durch den örtlichen/regionalen Gutachterausschuss werden Parameter empfohlen. Ergänzend wird die Nutzungsdauer in Abhängigkeit von der Ausstattung aufgrund der Typen-Beschreibung der NHK 2000 überprüft.

Die **Restnutzungsdauer** ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene



mfG Immobilienstudio Haberlach, Wick und Partner

Dieter W i c k, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV).

Die Verfahren im Überblick

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der ImmoWertV beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

In den Wertermittlungsverfahren ist zunächst der Wert eines „Normobjektes“ zu ermitteln. Gemäß § 14 ImmoWertV werden mit dem **Liegenschaftszinssatz** und mit den **Marktanpassungsfaktoren** die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit sie nicht auf andere Weise berücksichtigt wurden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit **Indexreihen** erfasst (§ 11 ImmoWertV). Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks, z.B. Bauschäden oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, sind anschließend zu würdigen.

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Baujahr, Größe, Bauart, Ausstattung und Zustand) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Folgende Daten führen zum Ertragswert:

Der **Rohertrag** ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen. Der **Reinertrag** ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 18 ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten sind gemäß § 19 ImmoWertV die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten, soweit sie nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Der Reinertrag wird über die Restnutzungsdauer **kapitalisiert** und auf den



mfG Immobilienstudio Haberlach, Wick und Partner

Dieter Wick, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung eines Barwertfaktors **abgezinst** (§ 20 ImmoWertV). Der jeweilige **Barwertfaktor** wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes gemäß der Berechnungsvorschrift gem. Anlage 1 oder 2 ImmoWertV bestimmt.

Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs.3 ImmoWertV), wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z.B. bei eigen genutzten bebauten Grundstücken der Fall. Der Sachwert der baulichen Anlagen (§ 21 (2) ImmoWertV) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) zu ermitteln.

Folgende Daten führen zum Sachwert:

Der Ansatz der **Normalherstellungskosten** wird den NHK2000 des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären (§ 22 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV). In der vorliegenden Wertermittlung werden die Normalherstellungskosten 2000 (NHK2000) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen mit den Wertermittlungsrichtlinien bekannt gemachten wurden. Die NHK2000, angegeben in €/m³ des Bruttorauminhaltes (BRI) oder in €/m² Bruttogeschossfläche (BGF) sind abhängig vom Gebäudetyp, der Ausstattung, der Bauweise und dem Ausbaustand des Wertermittlungsobjektes. Das Basisjahr der NHK2000 ist das Jahr 2000.

Da es sich bei den NHK2000 um bundesdeutsche Mittelwerte handelt werden die tabellierten Werte mittels eines **Regionalfaktors** von und eines **Ortskorrekturfaktors** von dem örtlichen Kostenniveau angepasst.

Mit den NHK2000 nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen (besondere Bauteile oder Betriebseinrichtungen) sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 22 Abs.2 Satz 2 ImmoWertV).

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden **Baunebenkosten**, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV). Da die NHK2000 die Baunebenkosten in den Kostenansätzen nicht beinhalten werden diese zusätzlich mit einem Prozentsatz zu berücksichtig.



mfG Immobilienstudio Haberlach, Wick und Partner

Dieter Wick, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

Die Normalherstellungskosten werden mit Hilfe geeigneter **Baupreisindexreihen** an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst (§ 22 Abs. ImmoWertV). Hierzu werden die vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden vierteljährlich veröffentlichten Preisindizes für Bauwerke verwendet.

Das Wertermittlungsobjekt lässt sich am Wertermittlungsstichtag nicht mehr zum Herstellungswert verkaufen, da durch sein Alter eine Minderung des Wertes eingetreten ist. Die **Alterswertminderung** (§ 23 ImmoWertV) wird unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Zu den **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen** (§ 8 Abs.3 ImmoWertV) gehören im Wesentlichen vorhandene Baumängel und Bauschäden. Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Weiterhin können auch eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale darstellen.

3.2. Schlussfolgerungen für die Wertermittlung und Auswahl des/der Verfahren

Welche/s der Verfahren anzuwenden ist/sind, richtet sich nach der Art der Immobilie unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls. Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmt. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert für Immobilien vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

In diesem Fall liegt mir keine ausreichende Anzahl von Verkaufsfällen vor, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Immobilie hinreichend übereinstimmen.

Das **Sachwertverfahren** ist für die Bewertung selbstgenutzter Einfamilienhäuser (freistehende Häuser, Villen oder ähnlich) geeignet. Es wird für dieses Gutachten angewendet. Im Gegensatz zum Ertragswertverfahren werden hier individuelle Werte und Ausstattungen stärker berücksichtigt. Somit wird der Verkehrswert zunächst mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts die Wohnqualität für Eigennutzung (der Sachwertgedanke) wesentlich ist. Der Marktpreis für gebrauchte Immobilien liegt jedoch unterhalb des Sachwertes. Das Ergebnis ist sehr stark an der Technik und an den Herstellungskosten orientiert. Für einen realistischen Verkehrswert wird eine Marktanpassung (Zu- oder Abschlag) vorgenommen.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts auch der nachhaltig erzielbare Ertrag kaufpreisbildend wirkt) herangezogen.



mfG Immobilienstudio Haberlach, Wick und Partner

Dieter Wick, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

3.3. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln (§ 16 ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichsverfahren einbezogen werden.

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind keine Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge (Umrechnungskoeffizienten) zu berücksichtigen.

Unter dieser Prämisse wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt ermittelt:

Bodenrichtwert gemäß Auskunft Gutachterstelle			230 €/m²
erschließungsbeitragsfrei (ebf)			
Stichtag des Bodenrichtwerts	31.12.2008	(letzte Erhebung)	
Wertentwicklung vom o.g. Stichtag	Faktor	100	
bis zum Stichtag dieser Wertermittlung	Faktor	100	
gemäß Marktbericht Gutachterstelle			
Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag		100,00%	230 €/m ²
Lagequalität innerhalb der Richtwertzone	Abzug	Zuschlag	
Beeinträchtigung durch Bahnlinie	-30%	0%	-69 €/m ²
Lage am Waldrand		10%	23
<hr/>			
Bodenwert pro m ²			184 €/m ²
Grundstücksgröße gesamt	590 m ²		
<hr/>			
Bodenwert rentierlich	590 m²		108.560 €



mfG Immobilienstudio Haberlach, Wick und Partner

Dieter Wick, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

3.4. Ertragswert

3.4.1. Mietfläche, Rohertrag

Zur Ermittlung der marktüblichen Mieterträge habe ich Makler und Bauträger befragt sowie in Tageszeitungen, Grundstücksmarktberichten und in den großen Immobilienbörsen recherchiert (z.B. Immoscout24, Immowelt, Immonet).

Mieteinheit	Mietfläche ca. [m ²]	Stck.	marktüblicher Mietzins / m ²	marktüblicher Mietzins / Monat	marktüblicher Mietzins/Jahr
Wohnfläche EG+OG	143,33		7,50 €	1.075 €	12.900 €
Arbeitsfläche KG	33,31		3,00 €	100 €	1.199 €
Summe Mietfläche	176,64				
Garagen		2	50 €	100 €	1.200 €
Rohertrag				1.275 €	15.299 €

3.4.2. Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	3% vom Rohertrag	459 €
Instandhaltungsaufwendungen	16% vom Rohertrag	2.448 €
Mietausfallwagnis	2% vom Rohertrag	306 €
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt		3.213 €
v.H. der Nettokaltmiete =	21,00	

Die Bewirtschaftungskosten wurden aus dem Marktgeschehen abgeleitet. Der Ansatz der Verwaltungskosten erfolgt gem. WertR, Gutachterstelle und Erfahrungswerten aufgrund der Objektart. Die Instandhaltungskosten werden gem. WertR, Gutachterstelle und Erfahrungswerten aufgrund Baujahr und Zustand angesetzt. Das Mietausfallwagnis wird gem. WertR, Gutachterstelle und Erfahrungswerten aus dem örtlichen Angebot und der örtlichen Nachfrage abgeleitet.

3.4.3. Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer

Der anzunehmende Liegenschaftszinssatz wurde auf Basis der WertR mit der örtlichen Gutachterstelle abgestimmt. Für die Bewertung wird er aufgrund Objektart und Einschätzung der örtlichen Marktverhältnisse sachverständig festgesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird sachverständig aus der Objektart und dem Objektzustand ermittelt.



mfG Immobilienstudio Haberlach, Wick und Partner
Dieter Wick, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

3.4.4. Ertragswertberechnung

Jährlicher Rohertrag		15.299 €
Jährliche Bewirtschaftungskosten	-	3.213 €
Jährlicher Reinertrag		12.086 €

Liegenschaftszinssatz	3,20 %	
Baujahr	2000	
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	
Restnutzungsdauer in Jahren	69 (linear)	
Bodenwertanteil (rentierlich)	108.560 €	
Reinertrag des Bodens = Liegenschaftszinssatz * Bodenwert	-	3.474 €
Ertrag der baulichen Anlagen		8.612 €
Barwertfaktor (Basis Restnutzungsdauer und Liegenschaftszins)		27,69
Barwertfaktor * Ertrag der baulichen Anlagen ergibt Ertragswert Gebäude		238.471 €
Bodenwertanteil (rentierlich)		108.560 €
Sonstige Flächen (selbständig)		0 €
Vorläufiger Ertragswert		347.031 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau		keine
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:		
10 €/m ² Schönheitsreparaturen Maler (Wfl *3)	429,99 m ² Mietfläche -	-4.300 €
Ertragswert		

Ertragswert gerundet 343.000 €

Zubehör, Einbauten nicht berücksichtigt	
Rohertragsvervielfältiger (informativ)	22,42
Bodenwertanteil	32%
Wert pro m ² Vermietungsfläche	1.942 €

Anmerkung: Der Rohertragsvervielfältiger (auch Maklerfaktor) dient dem schnellen Vergleich der Angebote. Der Rohertrag (Jahreskaltmiete) wird zum Marktwert ins Verhältnis gesetzt. Die Erörterung mit Marktkennern, der Marktvergleich und die sachverständige Einschätzung bestätigen diesen Wert für die Gebäudeart/-ausstattung, für den Objektzustand und für die Markt- und Objektlage als marktgerecht.



mfG Immobilienstudio Haberlach, Wick und Partner

Dieter Wick, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

3.5. Sachwert

Bruttogrundfläche (BGF) in m ² ca.:	272,00	
Baujahr	2000	
<hr/>		
Gebäudetyp nach Normalherstellungskosten (NHK) 2000:	Einfamilien-Wohnhaus, Typ	
	1.12	
Baujahrseinstufung	2000	
Ausstattungsstandard:	gehoben	
Baupreis nach NHK 2000 in €/m ² :	780,00	
<hr/>		
NHK Bewertungsobjekt in €/m ² :	780	
Regionalfaktor	1,05	
Ortsfaktor	0,95	
Örtliche NHK im Basisjahr 2000 pro m ²	778 €	
Örtliche NHK im Basisjahr 2000 Gebäude	211.630 €	
Zuschlag für besondere Bauteile		
Kellerausbau für Wohnzwecke, große Fenster	12.000 €	
Solaranlage,	15.000 €	
Zuschlag für Betriebseinrichtung	0 € (ohne Einbauküche)	
	238.630 €	
Baunebenkosten	16,00%	Summe
Herstellungswert 2000	276.810 €	276.810 €
<hr/>		
Umrechnung auf Basisjahr 2005 (=100/98)		282.460 €
Baupreisindex (Basisjahr 2005 = 100)	2011/I	115,60
<hr/>		
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag		326.523 €
<hr/>		
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	69 Jahre	
Alterswertminderung in %	(linear)	13,75%
		44.897 €
Sachwert Gebäude		281.626 €
<hr/>		
Wert der Aussenanlagen	4,00%	11.265 €
Zeitwert Doppelgarage mit Hauszugang,		20.000 €
Zeitwert Gartenhaus, Kaminofen, Zisterne		5.000 €
Bodenwertanteil (rentierlich)		108.560 €
Sonstige Flächen (selbständig)		0 €
<hr/>		
Vorläufiger Sachwert		426.451 €
Marktanpassungsfaktor	0,80	341.161 €
<hr/>		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau		keine
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände:		
€/m ² Schönheitsreparaturen Maler (Wfl		m ²
10 *3)	429,99	Mietfläche -
		-4.300 €
<hr/>		
Sachwert		336.861 €
Sachwert gerundet		340.000 €

Anmerkung zum Marktanpassungsfaktor:

Die Nachfrage ist aufgrund der Marktsituation, der Lage und verschiedener Geschmacksmuster schwächer als das an den Herstellungskosten orientierte Angebot.



mfG Immobilienstudio Haberlach, Wick und Partner

Dieter W i c k, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
 von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
 Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien
 Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

3.6. Verkehrswert/Marktwert

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

Der Marktwert/Verkehrswert für das freistehende Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Am Freibad. 9 in 90441 Schöndorf

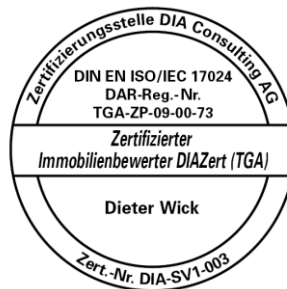
Amtsgericht:	Hauptstadt
Grundbuch von:	Schöndorf
Gemarkung:	Schöndorf
Band:	57
Blatt:	1630
Flurstück:	347/17

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.4.2011 mit

340.000 €, in Worten: dreihundertvierzigtausend Euro

festgestellt.

Altdorf, den 29.4.2011



Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe. Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



WICK IMMOBILIEN KNOW-HOW-NETZWERK

Mitglied im
Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Süd e.V.

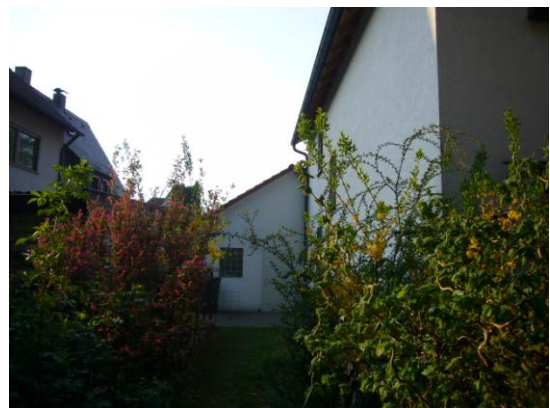
und im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (BVS)



mfG Immobilienstudio Haberlach, Wick und Partner

Dieter Wick, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

Fotos



mfG Immobilienstudio Haberlach, Wick und Partner
Dieter Wick, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003



mfG Immobilienstudio Haberlach, Wick und Partner
Dieter W i c k, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003

Verkehrswertermittlung 132011dwi_Am Bahndamm9, Schöndorf



mfG Immobilienstudio Haberlach, Wick und Partner
Dieter Wick, Dipl. Sachverständiger, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
von der Zertifizierungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)®
Tätigkeitsfeld: Wohn- und Gewerbeimmobilien
Zertifikats Nr.: DIA-SV1-003