

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

1. Ausfertigung

Objekt: Einfamilienwohnhaus mit Garage

Eigentümer: Herr Mustermann

Ansicht:



Winfried Kemper

Ingenieurberatung Bau & Energie

Beratender Ingenieur IK-BAU NRW

- Tragwerksplanung / Statik / Konstruktion
- staatl. anerk. SV Wärme - u. Schallschutz
- Energieberatung / Gebäudesanierung
- Wertgutachten für Immobilien

Anlagen

Baubeschreibung

Berechnung Bruttogrundflächen, Wohn- u. Nutzflächen

Objektfotos

Vorbemerkung

Auf das Beifügen von Kartenmaterial wurde aus Urheberrechtsgründen verzichtet.

Karten können im Internet abgerufen werden unter:

http://gisportal1.gkdpb.de/website/internet/KPB_INTER/viewer.htm

In diesem Gutachten wurden folgende Rechtsvorschriften und Literatur berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Wertermittlungsverordnung (WertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber, Simon, Weyers)
- Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht - (Vogels)
- Daten des Statistischen Landesamtes

Inhalt

	Seite
1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Antrag.....	3
1.2 Gegenstand des Antrages.....	3
1.3 Wertermittlungsstichtag	3
1.4 Ortsbesichtigung.....	3
2. Objektbeschreibung	4
2.1 Lage	4
2.2 Liegenschaftskataster	4
2.3 Grundbuch	5
2.4 Baulastenverzeichnis	5
2.5 Planungsrecht / Baurecht	5
2.6 Abgabenrechtliche Situation.....	6
2.7 Erschließung	6
2.8 Baubeschreibung und Nutzung.....	7
3. Wertermittlung	8
3.1 Sachwertverfahren	10
3.2 Bodenwert.....	10
3.3 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	10
3.4 Sachwert	13
3.5 Berücksichtigung des Grundstücksmarktes	13
4. Ertragswertverfahren	14
4.1 Bodenwert.....	15
4.2 Ertragswert der Gebäude	15
4.3 Berücksichtigung des Grundstücksmarktes	16
5. Verkehrswert	20

1. Allgemeine Angaben

1.1 Antrag

Das Gutachten wurde am 28.01.2009 von dem Eigentümer Herr Mustermann beantragt.

1.2 Gegenstand des Antrages

Gegenstand der Wertermittlung ist ein mit einem Einfamilienwohnhaus mit angebaute Garage bebaut Grundstück in ...

1.3 Wertermittlungsstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf den **28.01.2009**.

1.4 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjektes wurde von mir am 28.01.2009 durchgeführt.

Der Eigentümer, Herr Mustermann, war anwesend.

2. Objektbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Detmold
Landkreis	Paderborn
Ort und Einwohnerzahl	... ca. 12.060 Einwohner (am 30.09.2008)
Überörtliche Anbindung	Autobahn A 33, ca. 4,4 km (Auffahrt AS 23, Stukenbrock-Senne)
Entfernung nach: Paderborn (Zentrum)	ca. 15 km
Gütersloh (Zentrum)	ca. 22 km
Eisenbahn	Bahnhof ca. 1,4 km entfernt
Flughafen Paderborn-Lippstadt	ca. 30 km entfernt
Innerörtliche Lage	ca. 1,0 km (Luftlinie) nordwestlich der Kirche Nachbarschaft: Wohnbebauung
Immissionen	keine

Zur weiteren Orientierung siehe Karte (Anlage 1).

2.2 Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Grundstück hat folgende Katasterangaben:

Kreis	Paderborn
Gemeinde	...
Gemarkung	...
Flur	33
Flurstück	678
Fläche	725 m ²
Nutzung	Gebäude und Freifläche Wohnen, Einzelhaus
Lage	

2.3 Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück hat laut aktuellem Auszug folgende Grundbuchangaben:

Amtsgericht	...
Grundbuch von	...
Blatt	...
Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses	2
Erste Abteilung	Lfd. Nr. 1
Eigentümer	Herr Mustermann

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist kein wertbeeinflussendes Recht zugunsten des Bewertungsobjekts eingetragen.

Abt. II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) enthält keine Eintragung.

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) haben keinen Einfluss auf die Wertermittlung und bleiben unberücksichtigt.

2.4 Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis des Kreises Paderborn ist für das Bewertungsobjekt keine Baulast eingetragen.

2.5 Planungsrecht / Baurecht

Ein Bebauungsplan existiert für den Bereich des Grundstücks nicht. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde weist „Wohnbaufläche“ – (WA) aus. Es gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Ein Vorhaben ist hier zulässig, wenn es nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich ist.

Anmerkung: Die Wertermittlung wird nach einem fertig gestellten Bauvorhaben durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit den Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Der Wertermittlung wird eine, unter der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften errichtete, bauliche Anlage vorausgesetzt.

2.6 Abgabenrechtliche Situation

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) für den vorhandenen Straßenausbauzustand und Anschlussbeiträge für die vorhandenen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen fallen nach Auskunft der Eigentümerin nicht mehr an.

2.7 Erschließung

Das Grundstück wird an der südwestlichen Seite durch den Querweg (gepflastert) erschlossen.

Das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz mit Strom, Wasser, Gas und Kanal angeschlossen.

2.8 Baubeschreibung und Nutzung

Vorbemerkung: Grundlage für die Gebäudebeschreibung (gilt auch für die Anlage) ist die Ortsbesichtigung. Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Wertermittlung erforderlich ist. Es werden nur offensichtliche und vorherrschende Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Falls in einzelnen Bereichen Abweichungen auftreten sind diese für die Wertermittlung unerheblich.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile entstammen vorliegenden Unterlagen, Hinweisen beim Ortstermin oder Angaben des Eigentümers. Einzelne Bauteile, Anlagen und technische Ausstattungen (z.B. Heizung, Wasser, Elektroinstallation) wurden nicht auf Funktionsfähigkeit überprüft. Der Einfluss evtl. vorhandener Bauschäden oder Baumängel wird bei dieser Wertermittlung nur pauschal berücksichtigt. Ggf. wird empfohlen, diesbezüglich eine vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Für dieses Gutachten wurden keine Untersuchungen auf tierische oder pflanzliche Schädlinge oder über gesundheitsschädliche Baumaterialien durchgeführt.

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks, die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück und die Lage zur Straße können auf den entsprechenden Karten im Internet unter der Adresse http://gisportal1.gkdpb.de/website/internet/KPB_INTER/viewer.htm eingesehen werden.

Auf dem Grundstück befindet sich ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Ein Geräteraum und Garage sind angebaut. Der Dachraum über diesem Anbau ist tlw. zu Wohnraum ausgebaut. Das Gebäude wird über eine Gaszentralheizung (im Erdgeschoss als Fußbodenheizung) beheizt.

Die Wohnfläche beträgt 192 m² und die Nutzfläche 54 m².

Erbaut wurden die Gebäude im Jahre 1995 (Angabe der Eigentümerin).

Im Garten befindet sich ein in den Boden eingelassener Swimmingpool. Nach Angaben der Eigentümerin soll er defekt (undicht) sein.

Ein Teil des Grundstücks ist mit Lamellenzäunen eingefriedigt.

Der Zustand des Bewertungsobjekts ist als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Dies ist bedingt durch einen Instandhaltungsstau. Erforderlich ist das Streichen von Fenstern und Türen, das Auswechseln eines kleinen Dachflächenfensters, das Reparieren von Türbeschlägen und des Erneuern von Türzargen. In der Garage sind ein geringer Feuchtigkeitsschaden sowie Setzrisse vorhanden. Einige Setzrisse findet man auch im Dachgeschoss.

Altlasten sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

3. Wertermittlung

Vorbemerkungen:

Definition des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

„Der Verkehrswert wird 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Verfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die Wertermittlungsverordnung (WertV) drei Verfahren vor: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Diese Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes den Verkehrswert ergeben.

Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Das Vergleichswertverfahren scheidet hier aus, weil sich für derartige Objekte keine Vergleichskauffälle in ausreichender Zahl finden.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist.

Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

Für dieses Gutachten wird das Sachwertverfahren angewandt. Das zusätzlich durchgeführte Ertragswertverfahren dient zur Kontrolle.

Einfamilienwohnhaus mit Garage- Herstellungswert (NHK 2000 Wert R)Brutto-Grundfläche des Wohnhauses = **265 m²**Brutto-Grundfläche der angebauten Garage = **97 m²**

Die mittleren Normalherstellungskosten ohne Baunebenkosten einschließlich Mehrwertsteuer, Preisstand 2000 wurden nach der Bewertungslektüre und unter Berücksichtigung der Bauweise, des Ausstattungsstandards und des Regionalfaktors (mittlerer Standard)

für das nicht unterkellerte Wohnhaus mit **690 €/m²**und für die Garage mit **300 €/m²**

ermittelt.

Der aktuell gültige Baupreisindex (**2000 = 100**) beträgt laut Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen **114,5 Punkte**

Quadratmeterpreise zum Bewertungsstichtag

Wohnhaus 690 €/m² x 1,145 = ca. **790 /m²**Garage 300 €/m² x 1,145 = ca. **344 €/m²****Berechnung:**Wohnhaus 265 m² x 790 €/m² = **209.350 €**Garage 97 m² x 344 €/m² = **33.368 €****242.718 €**

Das Gebäude ist hinsichtlich der Anforderungen an Planung, Gestaltung, Konstruktion und Ausstattung als durchschnittlich einzustufen.

Der Sachverständige hält für die Baunebenkosten (Architektenleistungen und Verwaltungsgebühren) einen Zuschlag von **14 %** für angemessen.

+ 33.981 €

Herstellungswert am Stichtag

276.699 €

- Wertminderung wegen Alters (§ 23 WertV)

Baujahr nach Angabe der Eigentümerin 1995

Die Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden ähnlicher Bauart wird mit ca. 85 Jahren veranschlagt. Damit ergibt sich die Restnutzungsdauer der Gebäude zu 71 Jahren. Dies entspricht auch dem derzeitigen Bauzustand.

Alterswertminderung (linear):

$$\frac{14 (\text{Alter}) \times 100}{14 (\text{Alter}) + 71 (\text{RND})} = 16,47 \%$$

- 45.572 €

- Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden (§ 24 WertV)

Für den unter Punkt 2.8 beschriebenen Instandhaltungszustand sowie für das Auswechseln eines Dachfensters, mehrerer Türrahmen, Fensterbeschlägen, Ausbessern von Rissen etc. wird insgesamt ein Abschlag von 15.000 € angebracht.

- 15.000 €

- sonstige wertbeeinflussende Umstände - keine -

Wert des Wohnhauses mit Garage

216.127 €

Außenanlagen und Anschlussbeiträge

nach der Bewertungsliteratur sowie nach örtlicher
Besichtigung und Bestandsaufnahme **rd. 10.000 €**

Dieser **Zeitwert** enthält:

- Strom- Gas- u. Wasseranschlusskosten
- Einfriedigungen
- Bodenbefestigungen
- Aufwuchs etc.
- Swimmingpool u. Markise

3.4**Sachwert**

– Bodenwert	108.000 €
– Wohnhaus mit Garage	216.127 €
– Außenanlagen und Anschlussbeiträge	<u>10.000 €</u>
	334.127 €

3.5**Berücksichtigung des Grundstücksmarktes**

Die Verkehrswerte von Immobilien liegen bei Weiterveräußerungen überwiegend unter den Sachwerten. Die Abschläge vom Erstellungswert sind umso größer und teurer ein Objekt ist.

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Paderborn weist für das Objekt einen Marktanpassungsabschlag von 37 % aus. Aufgrund der derzeitigen Marktsituation wird dieser Abschlag auf **40 %** aufgerundet.

Marktangepasster Sachwert

$$334.127 \text{ €} \times 0,60 = \mathbf{200.476 \text{ €}}$$

ca. 200.000 €

4. Ertragswertverfahren

Vorbemerkungen:

Der Ertragswert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Die Gebäude haben im Gegensatz zum Boden eine begrenzte Nutzungsdauer. Deshalb werden die beiden Komponenten getrennt ermittelt und dann zum Ertragswert zusammengefasst.

Der **Rohertrag** umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Eine zulässige Nutzung wird vorausgesetzt.

Der Ermittlung des Rohertrages sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die ortsüblichen, nachhaltig erzielbaren Mieten zugrunde zu legen.

Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist der nachhaltig erzielbare jährliche **Reinertrag** des Grundstücks. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Aus dem Jahres-Rohertrag des Grundstücks sind die **Bewirtschaftungskosten** (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu zahlen. Bewirtschaftungskosten sind Abschreibung, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten), die durch Umlagen gedeckt sind, bleiben unberücksichtigt.

Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Der **Liegenschaftszins** wird aus Kaufpreisen und deren Reinerträge abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz, der der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den Verhältnissen des örtlichen Grundstücksmarktes.

Der **Vervielfältiger**, der dem Barwertfaktor einer nachschüssigen Rente entspricht, ist eine Funktion von Zinssatz und Restnutzungsdauer.

4.1 Bodenwert

Der Bodenwert wurde unter Ziffer 3.2 ermittelt zu 108.000 €

4.2 Ertragswert der Gebäude

Ertragsverhältnisse

Die Wohnfläche des Einfamilienwohnhauses beträgt 192 m².

Gebäude mit übergroßen Wohnflächen lassen sich nicht entsprechend der für normal große Wohnungen aussagekräftigen Mietwertübersicht des Gutachterausschusses vermieten. Für dieses Wohnhaus mit Garage hält der Sachverständige eine Nettokaltmiete von 750 €/Mon. für angemessen und nachhaltig erzielbar. Dies entspricht einer Quadratmetermiete von ca. 3,80 € und einer Garagemiete von 25 €/Mon.

Gebäudeertragswert

Rohertrag

750 € x 12 (Monate) = **9.000 €**

Die Bewirtschaftungskosten wurden zu 20 % ermittelt. **- 1.800 €**

Reinertrag **7.200 €**

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

Liegenschaftszins: 3,2 %

$$\frac{\text{Bodenwert} \times \text{Liegenschaftszins}}{100} = \frac{108.000 \times 3,2}{100} \quad - \quad \underline{\underline{3.456 \text{ €}}}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag **3.744 €**

Gesamtnutzungsdauer 85 Jahre
Restnutzungsdauer der Gebäude 71 Jahre
Vervielfältiger = 27,911 (3,2 % Zinssatz)

Gebäudeertragswert **104.499 €**
(Vervielfältiger x Anteil des Gebäudes am Reinertrag)

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Abzug des Betrages für Bauschäden und Baumängel analog
zum Sachwertverfahren **- 15.000 €**

Gebäudeertragswert **89.499 €**

E r t r a g s w e r t

Bodenwert **108.000 €**

Ertragswert der Gebäude **89.499 €**

197.499 €

rd. **197.000 €**

4.3 Berücksichtigung des Grundstücksmarktes

Für den Ertragswert wird keine Korrektur angebracht, da sich alle Ansätze am aktuellen Grundstücksmarkt orientieren.

5. VERKEHRSWERT

Der marktangepasste Sachwert ist zu **200.000 €** und der Ertragswert zu **197.000 €** ermittelt worden.

Der Verkehrswert wird analog zum Sachwert ermittelt zu

200.000 €

(Zweihunderttausend Euro)

Ich versichere eidesstattlich, dass ich dieses Wertgutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Paderborn, den 09.02.2009

(Dipl.-Ing. Winfried Kemper)

Baubeschreibung

Wohnhaus

Fundamente und Bodenplatte	Beton
Außen- und Innenwände	Mauerwerk
Geschosstreppe	massiv
Dach	Satteldach, Betondachsteine
Fenster	Holz mit Isolierverglasung
Rollläden	Kunststoff
Eingangstüren	Holz mit Lichtausschnitt
Türen	Furnierte Zellsperrtüren
Fußböden	Fliesen, Teppichboden, Laminat
Elektrische Installationen	üblicher Einbau
Heizung	Gasheizung, EG Fußbodenheizung, sonst Wandheizkörper
Sanitäre Anlagen	<u>EG</u> Gäste-WC mit WC, Handwaschbecken Bad mit Wanne, Dusche, WC, Waschbecken <u>DG</u> Bad mit Wanne, Dusche, WC, Waschbecken
Außenwand	Klinker

Garage / Geräteraum

Fundamente	Beton
Wände	Mauerwerk
Dach	Walmdach, Betondachsteine
Fenster	Holzfenster
Elektrische Installationen	üblicher Einbau
Tor	Sektionaltor, elektrischer Antrieb
Außentüren (Geräteraum)	Holz mit Lichtausschnitt
Außenwände	Klinker

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

- Maße in Meter -

1. Wohnhaus

$$(11,015 \times 13,39 - 6,75 \times 1,375 - 1,375 \times 4,25) \times 2 = 264,73 \text{ m}^2$$

ca. 265 m²

2. Garage / Geräteraum

$$6,765 \times 8,61 + 6,765 \times 5,70 = 96,81 \text{ m}^3$$

ca. 97 m³

Berechnung der Wohnflächen

- örtliches Aufmass, Maße in Meter -

Wohnhaus

Erdgeschoss:

Küche

$$4,73 \times 3,76 = 17,78 \text{ m}^2$$

Flur

$$1,48 \times 8,23 + 3,23 \times 0,62 + 3,41 \times 1,50 + 3,87 \times 1,64 - 2,30 \times 1,14 = 23,02 \text{ m}^2$$

Wohnen

$$4,51 \times 5,74 = 25,89 \text{ m}^2$$

Schlafen

$$4,00 \times 3,99 = 15,96 \text{ m}^2$$

Bad

$$1,96 \times 3,10 = 6,08 \text{ m}^2$$

Gäste-WC

$$1,47 \times 1,36 = \underline{2,00 \text{ m}^2}$$

90,73 m²

Wohnflächenberechnung nach örtlichem Aufmass

- Maße in Meter-

Dachgeschoss:

Flur

$$1,48 \times 8,22 + 0,76 \times 3,25 = 14,64 \text{ m}^2$$

Kind

$$5,73 \times 3,65 = 20,91 \text{ m}^2$$

Gast

$$3,99 \times 4,11 = 16,40 \text{ m}^2$$

Gast

$$3,88 \times 4,86 = 18,86 \text{ m}^2$$

Abstellraum

$$3,11 \times 1,64 = 5,10 \text{ m}^2$$

Bad

$$3,58 \times 2,23 = 7,98 \text{ m}^2$$

Raum über Garage/Geräteraum

$$5,71 \times 3,12 = \underline{17,82 \text{ m}^2}$$

$$\text{Summe DG} \quad 101,71 \text{ m}^2$$

$$\underline{\text{EG}} \quad \underline{90,73 \text{ m}^2}$$

$$\text{gesamte Wohnfläche} \quad 192,44 \text{ m}^2$$

$$\text{ca. } \mathbf{192 \text{ m}^2}$$

Nutzflächenberechnung nach örtlichem Aufmass

- Maße in Meter-

Erdgeschoss:

Hausarbeitsraum

$$3,09 \times 1,95 = 6,03 \text{ m}^2$$

Geräteraum

$$5,87 \times 4,11 = 24,13 \text{ m}^2$$

Garage

$$3,98 \times 6,00 = \underline{23,88 \text{ m}^2}$$

$$\text{gesamte Nutzfläche} \quad 54,04 \text{ m}^2$$

ca. 54 m²

Objektfotos



