



Beispiel Gutachten über den Verkehrswert (nach §194 BauGB)

Zusammenfassung

Adresse: Musterstraße XX
PSZ, Musterstadt
Gebäudetyp: Bürogebäude, Massivbauweise
Nutzfläche: 410,00 m²

Objektbesichtigungstag: 02.11.2021
Wertermittlungsstichtag: 31.10.2021
Qualitätsstichtag: 31.10.2021

Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung



Verkehrswert:	1.217.000,00 €
----------------------	-----------------------

HEID Immobilien GmbH
Ziegelstr. 25
69190 Walldorf
06227/6989772
kontakt@heid-immobilienbewertung.de



Auftraggeber

Frau Mustermann
Musterstadt

Auftrag vom: 30.09.2021

Auftragnehmer

HEID Immobilien GmbH
Ziegelstraße 25
69190 Walldorf

Ansprechpartner: Frau
Mustermann



Inhalt:

1. Einleitung	4
1.1 Auftrag	4
1.2 Erläuterungen zum Umfang	4
2. Standort	6
2.1 Makrostandort	6
2.2 Mikrostandort	7
2.3 Nutzungs- und Baustruktur	7
3. Wertermittlungsobjekt	8
3.1 Grundstück	8
3.2 Gebäude	9
4. Wertermittlung	11
4.1 Definition	11
4.2 Wertermittlungsverfahren	12
4.3 Auswahl Wertermittlungsverfahren	13
5. Bodenwert	14
6. Sachwertverfahren	16
6.1 Definitionen	16
6.2 Berechnung	23
7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
8. Verkehrswert	26
9. Objektbilder	28
10.1 Grundbuch (in Auszügen)	38
10.1.1 Grunddienstbarkeit (Wegerecht)	40
10.2 Liegenschaftskataster	43
10.3 Zeichnungen	46



1. Einleitung

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:

Kirchengemeinde
vertreten durch Frau Mustermann
Musterstadt

Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:

Kirchengemeinde
vertreten durch Frau Mustermann
Musterstadt

Anlass der Verkehrswertermittlung:

Allgemeine Verkehrswertfeststellung

Aktenzeichen der Verkehrswertermittlung:

2021 VWG -- 03

Datum der Besichtigung des
Wertermittlungsobjektes:

02.11.2021

Wertermittlungsstichtag:

31.10.2021

1.2 Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch den Sachverständigen eingeschätzt.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. Soweit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt. Es wurden am oder vom Bauwerkskörper oder an oder von dessen Inventar keinerlei Proben für technische oder chemische Untersuchungen genommen.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.



Bürogebäude, Massivbauweise
Musterstraße XX in PSZ,
Musterstadt

Die Angaben zu Flächen und Rauminhalten wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es erfolgte eine stichprobenartige Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277 und der Wohnflächenverordnung WoFlV.



2. Standort

2.1 Makrostandort

Bundesland	Musterbundesland
Bundesland	Musterbundesland, Landeshauptstadt
Einwohner ca.	XXX.XXX
Verkehrsanbindung	Von Musterstadt führen die beiden Bundesautobahnen XX und XX auf die A X Musterstadt–Musterstadt zum Autobahnkreuz Musterstadt und zum Autobahndreieck Musterstadt. Ferner führen die Bundesstraßen B XX und B XXX durch das Stadtgebiet und bilden so eine wichtige und vielbefahrene Stadtautobahn. Ab dem Kreuz Musterstadt-Mitte ist die B XX als autobahnähnliche Straße ausgebaut. Weiterhin beginnen/enden die Bundesstraßen B XX (wird zur A XX ausgebaut), B XX und B XX auf dem Musterstadt Stadtgebiet. Musterstadt war einer der beiden Endpunkte der B X (der andere ist Musterstadt), bis der Abschnitt Musterstadt–Musterstadt wegen der parallel verlaufenden A X zur Landesstraße herabgestuft wurde.
	Seit XXXX hat Musterstadt eine Eisenbahn. Der Musterstadt Hauptbahnhof ist der zweitgrößte Bahnhof Musterbundesland und ein Kopfbahnhof. Die fünf kleinen Bahnhöfe oder Haltepunkte Musterstadt-Russee, Musterstadt-Schulen am Mustername, Musterstadt-Musterort, Musterstadt-Musterort, Mustername-Park und Musterstadt-Musterort spielen nur für den Regionalverkehr eine Rolle. Durchgehend elektrifiziert ist seit XXXX die von Musterstadt in Richtung Musterstadt–Musterstadt führende Strecke. Seitdem ist Musterstadt ein Endpunkt des ICE-Netzes der Deutschen Bahn. Es bestehen insgesamt sechs tägliche Verbindungen in Richtung Musterstadt, Musterstadt und Musterstadt, die zudem nach Musterstadt oder in die Musterland durchgebunden werden.
	Zweimal pro Stunde besteht Regionalverkehr über Musterstadt A nach Musterstadt B, von wo aus stündlich direkte Anschlüsse nach Musterstadt 1, Musterstadt 2 und Musterstadt 3 bestehen. Außerdem gibt es Regionalverkehr über Musterstadt nach Musterstadt, über Musterstadt nach Musterstadt und über Musterstadt und Musterstadt nach Musterstadt.



2.2 Mikrostandort

Ortsteil	Musterstraße
Lage im Ort	Entfernung Stadtzentrum Musterstadt ca. 860m
Öffentlicher Personennahverkehr	Den städtischen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bedienen Stadtbusse der Musterstadt Verkehrsgesellschaft und die Fähren der Musternname, die die Musterstadt Förde vom Westufer über die Innenstadt bis Musterstadt B befahren. Den Regionalbusverkehr betreiben die Autokraft und die Verkehrsbetriebe Kreis Musterstadt.

2.3 Nutzungs- und Baustuktur

Nachbarbebauung	Die Immobilie liegt in einem reinen Wohngebiet
Nahversorgung	Alle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Umgebung, Ärztliche Versorgung in der Umgebung
Bildungseinrichtungen	Kindergarten und Grundschule in unmittelbarer Umgebung
Beschreibung	Die Stiftstraße führt vom Musterstraße A zum Anfang der Musterstraße B und kreuzt dabei die Musterstraße C. Die Verbindung zum Musterweg ist nur für Fußgänger und Radfahrer nutzbar. Die Musterstraße besteht zum größten Teil aus Kopfsteinpflaster. Zwischen Musterstraße D und Musterstraße A wird auf dem Gehweg sowie in Parkbuchten quer zur Fahrtrichtung geparkt. Auf Höhe des Seniorenwohnheims befindet sich ein Taxistand.



3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Grundstück

Grundbuchangaben

Grundbuchbezirk	Band	Blatt	Ifd. Nr.
[REDACTED]	[REDACTED]	--52	-

Katasterangaben

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
[REDACTED]	16	57	404.00 m ²
[REDACTED]	16	35	159.00 m ²

Summe Flächen: **563.00 m²**

Weitere Angaben zum Grundstück

Erschließungssituation

Fernwärme-, Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss

Beschreibung

Das Bewertungsgrundstück liegt direkt an der [REDACTED]. Zufahrt und Erschließung erfolgen über diese. Auf dem Hauptgrundstück, Flurstück 57, befindet sich die zu bewertende Immobilie als Massivbau sowie eine passierende Zufahrt zu den rückwärtig liegenden Parkflächen. Auf dieser Zufahrt ist eine Gründienstbarkeit (Wegerecht) ohne Zahlungsausgleich eingetragen. Im vorderen Bereich der Liegenschaft, Flurstück 35, ist auf der Ecke [REDACTED] eine ausgewiesene Grünfläche Bestandteil der Bewertung. Das Hauptgrundstück und die Grünfläche (nachweislich unbebaubar) sind historisch und derzeitig als Einheit zu bewerten.



3.2 Gebäude

Gebäudetyp

Gebäudetyp	Bürogebäude, Massivbau
Baujahr	[REDACTED]
Unterkellerung	unterkellert
Vollgeschosse	2
Bedachung	Walmdach, nicht ausgebaut, voll ausbaufähig
Garage(n)	nicht vorhanden
Parkplätze auf dem Grundstück	vorhanden

Allgemeine Angaben

Bebaute Gebäudeflächen	231,58m ²
Nutzfläche(n)	410,00m ²

Gebäudetechnik

Belüftung	Fenster
Heizung	Fernwärme
Warmwasser	Boiler, Durchlauferhitzer
Bemerkungen	Die Gebäudetechnik ist durchgehend gewartet und dem jeweiligen Stand der Technik, entsprechend den Anforderungen innerhalb der individuellen Nutzung, angepasst worden.

Innenausstattung / Einrichtung

Die einzelnen Räume entsprechen der letzten Nutzung durch den Eigentümer.



Reparaturstau / Schäden

Bei der Besichtigung konnten keine Baumängel und keine tiefgreifende, unterlassene Instandhaltung festgestellt werden. Eine Besichtigung von Bauteilen, welche in irgendeiner Form verdeckt oder nicht frei zugänglich waren, ist nicht erfolgt. Insofern kann über solche Teile ausdrücklich kein vollinhaltlicher Zustandsbericht abgeben werden. Die Bewertung der feststellbaren Sachverhalte erfolgt unter den BOGs nach Bauteiltabellen, sofern diese nicht innerhalb der Sachwertberechnung bereits berücksichtigt geworden sind.

Die bauphysikalischen Eigenschaften werden in verschiedenen Bereichen als verbesserungswürdig (Isolierung des Daches, Fenster) beurteilt. Es wird unterstellt, dass die bauphysikalischen Eigenschaften im Übrigen den zum Baujahr geltenden Vorschriften und Normen entsprechen. Vom Unterzeichner wurden in dieser Hinsicht jedoch keine Untersuchungen/ Nachforschungen durchgeführt.



4. Wertermittlung

4.1 Definition

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu 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 zu dem 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.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Die maßgeblichen Vorschriften finden sich in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV).



4.2 Wertermittlungsverfahren

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

Das Vergleichswertverfahren §§ 13, 14 ImmoWertV

Das Vergleichswertverfahren wird insbesondere bei der Bodenwertermittlung unter Einbeziehung von Vergleichsfaktoren angewandt. Die Vergleichsfaktoren sind in § 13 ImmoWertV geregelt. Für die Vergleichbarkeit veröffentlichen die Gutachterausschüsse Bodenrichtwerte. Diese bieten eine Hilfestellung bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens, müssen jedoch an die jeweiligen Gegebenheiten angepasst werden.

Das Ertragswertverfahren §§ 17-20 ImmoWertV

Das Ertragswertverfahren wird dann angewandt, wenn die erzielbaren Erträge (Mieteinnahmen) der Immobilie von besonderer Bedeutung sind. Das ist insbesondere bei Mehrfamilienhäusern und Gewerbeimmobilien der Fall. Das Ertragswertverfahren ist die finanzmathematische Methode der Immobilienbewertung. Das Ergebnis ergibt sich durch die Erträge (bzw. durch die erzielte Miete), die Nutzungsdauer und den Liegenschaftszinssatz. Der Wert des Bodens ist beim Ertragswertverfahren getrennt von den baulichen Anlagen zu ermitteln. Dies geschieht gewöhnlich mit dem Vergleichswertverfahren oder mit Bodenrichtwerten, wenn diese in geeigneter Form zur Verfügung stehen.

Das Sachwertverfahren §§ 21-23 ImmoWertV

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn die erzielbaren Erträge nicht maßgeblich für das Objekt sind. Es steht dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten für das Objekt im Vordergrund. Das ist insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Beim Sachwertverfahren werden die tatsächlichen Herstellungskosten sämtlicher baulicher Anlagen ermittelt und im Rahmen einer Wertminderung wegen Alters an den Wertermittlungsstichtag angepasst. Der Wert des Bodens wird, wie auch bei Ertragswertverfahren, getrennt ermittelt. Dies geschieht gewöhnlich mit dem Vergleichswertverfahren oder mit Bodenrichtwerten, wenn diese in geeigneter Form zur Verfügung stehen.



4.3 Auswahl Wertermittlungsverfahren

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab. Beim Wertermittlungsobjekt stehen die erzielbaren Erträge nicht im Vordergrund. Maßgeblich ist der tatsächliche Sach- oder Nutzwert der Immobilie. Es handelt sich um ein typisches Sachwertobjekt. Deshalb kommt das in §§ 21-23 ImmoWertV geregelte Sachwertverfahren bei der Wertermittlung des baulichen Teils zur Anwendung. Der Bodenwert wird nicht mittels Vergleichswertverfahren bestimmt, da keine oder nicht genügend Vergleichsgrundstücke bekannt sind. Die Bodenwertermittlung erfolgt mittels geeigneter Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.



5. Bodenwert

Die Bodenwertermittlung mittels Bodenrichtwert stellt das Vergleichswertverfahren nach § 16 (1) ImmoWertV in indirekter Form dar. Grundsätzlich müssen die vorliegenden Vergleichspreise für die Ableitung des Bodenwerts geeignet sein. Das heißt, dass die wesentlichen Grundstücksmerkmale zwischen zu bewertendem Grundstück und Vergleichsgrundstück übereinstimmen müssen.

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Musterstadt in einer Bodenrichtwertzone.

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück: 563.00 m²

Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert 820,00 €/m²

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	31.12.2020	31.10.2021	x 1.02
Geschossflächenzahl	1.60	0.87	x 1.00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1.00
Art der Nutzung	reines Wohngeb.	reines Wohngeb.	x 1.00
Bauweise	geschlossen Lage	geschlossen Lage	x 1.00

Angepasster Bodenrichtwert: 836.40€/m²

Gesamtfläche 563.00 m² x 836,40 €/m² 470.893,20 €



Korrektur durch Vorder- /Hinterland

Hier erfolgt die Unterteilung der Gesamtfläche von 563m² in baureifes Land von 404m² und Grünfläche (nachhaltig nicht bebaubar) von 159m². Da die beiden Flächen als Einheit zu betrachten sind, wird der Abschlag anhand der aktuellen Bewertungsvorgaben auf 50% festgesetzt.

Vorderland Flurstück 57

404.00 m ² (72.0 % des Gesamtgrundstücks)	berechnet mit 836,40 €/m ²
	= 337.905,60 €/m ²

Hinterland Flurstück 35

159.00 m ² (28.0 % des Gesamtgrundstücks)	berechnet mit 418,00 €/m ²
	(50.0% des BRW)
	= 66.462,00 €/m ²

Bodenwert durch Vorder-/Hinterland	404.367,60 €
------------------------------------	---------------------

Besonderheiten nach § 16 ImmoWertV

Es sind keine Merkmale nach § 16 ImmoWertV gegeben, die sich direkt auf den Bodenwert auswirken würden.

Berechnung Bodenwert

Bodenwert (vorläufig)	404.367,60 €
Merkmale nach § 16 ImmoWertV	0,00 €

Summe	404.367,60 €
-------	---------------------



6. Sachwertverfahren

6.1 Definitionen

Alterswertminderung (AWM)

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt je nach Bauweise zwischen 60 und 100 Jahren.

Baumängel und Bauschäden

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 beherrschbar 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.



Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN XXX-1:XXX5-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden (vgl. Nummer 4.1.1.5 Absatz 3) und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben konnten folgende Brutto-Geschoßflächen ermittelt werden:

Das Wertermittlungsobjekt besitzt eine Bruttogrundfläche (BGF) von **774.16 m²**.

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	100%		
Dach	15%	80%	20%	
Fenster/Außentüren	11%	100%		
Innenwände/-türen	11%	75%	25%	
Deckenkonstrukt./Treppen	11%	50%	50%	
Fußböden	5%	45%	30%	25%
Sanitäreinrichtungen	9%	100%		
Heizung	9%	100%		
Sonst. techn. Ausstattung	6%	85%	15%	
Summe	100%	85.10%	13.65%	1.25%



Graphische Darstellung Verteilung Ausstattungsgrad



Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Bürogebäude, Massivbau	6.1	1040 €	1685 €	1900 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad	Kostenkennwert nach NHK 2010
Standardstufe 3	$85.10\% \times 1.040,00 \text{ €}/\text{m}^2$
Standardstufe 4	$13.65\% \times 1.685,00 \text{ €}/\text{m}^2$
Standardstufe 5	$1.25\% \times 1.900,00 \text{ €}/\text{m}^2$
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche	1.138,79 €

Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Baupreisindex im Basisjahr 2015 für Gewerbeobjekte oder gemischt genutzte Objekte zum Wertermittlungsstichtag (31.10.2021):	131.00
Anpassungsfaktor für zeitliche Anpassung 2010 an Stichtag (131.0/90.10) =	1.454



Kostenkennwert im Basisjahr 2010		1.138,79 €/m ²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1.454	1.655,80 €/m ²
Manuelle Korrektur Normalherstellungskosten auf		1.601,41 €/m ²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	1.239.747,57 €
Kostenkennwert(Stichtag) x BGF = 1.601,41 € x 774.16 m ²	

Kostengruppen

Zur Berechnung des Sachwertes werden einzelne Kostengruppen addiert, die den gesamten Sachwert darstellen. Nachfolgend sind die einzelnen Kostengruppen aufgeschlüsselt.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen (Kosten im Herstellungsjahr)

Bezeichnung	Kosten im Herstellungsjahr
Einbauküche, einfach	2.500,00 €
Kellerabgangstreppe	2.000,00 €
Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen	4.500,00 €

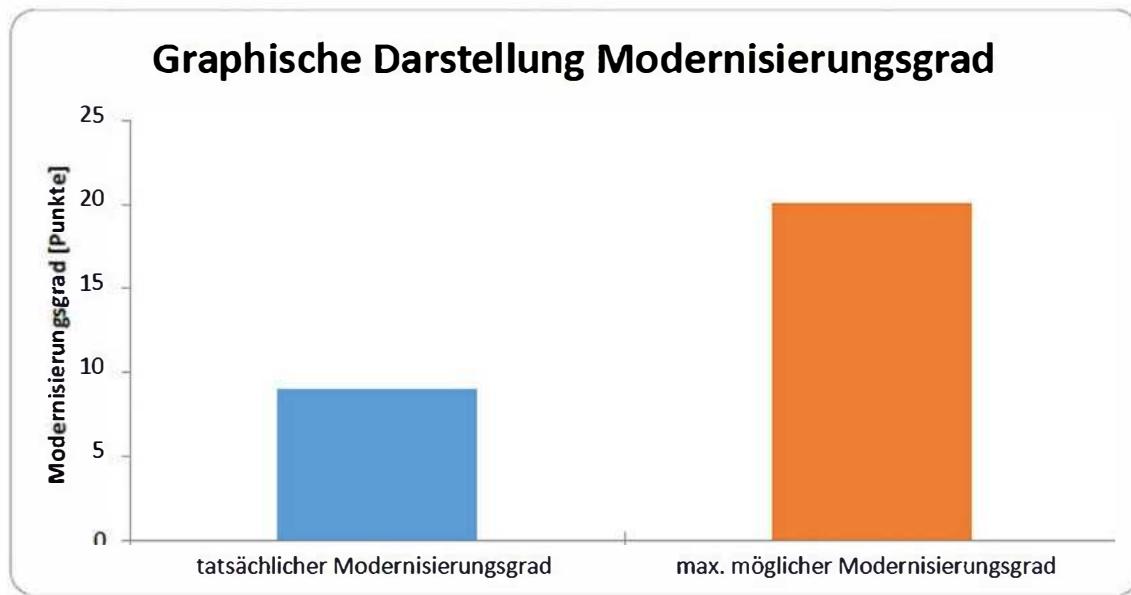


Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird aus Erfahrungswerten anhand des Gebäudetyps sowie des Ausstattungsgrades auf **68 Jahre** festgelegt.

Der Modernisierungsgrad des Wertermittlungsobjektes ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Kostengruppen	Modernisierungsgrad
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	2/4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1/2
Modern. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	1/2
Modernisierung der Heizungsanlage	1/2
Wärmedämmung der Außenwände	0/4
Modernisierung der Bäder / WC	1/2
Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, Treppen)	1/2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2/2



Das Objekt besitzt somit einen mittleren Modernisierungsgrad.

Aufgrund der Gesamtnutzungsdauer, sowie der durchgeföhrten Modernisierungen wird eine Restnutzungsdauer von **30 Jahren** festgelegt.

Baujahr des Gebäudes (BJ):	1950
Gebäudealter (GA):	71 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND):	68 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch (RND):	-3 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen (RNDMod):	30 Jahre



Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird linear berechnet.

$$\text{Alterswertminderung \%} = (\text{GND} - \text{RNDMod}) / \text{GND} \times 100$$

$$\text{Alterswertminderung \%} = (68 - 30) / 68 \times 100 = 55.88\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Zusammenstellung:

Normalherstellungskosten Normgebäude (Stichtag):	1.239.747,57 €
--	----------------

Normalherstellungskosten bes. Anbauteile/Betriebseinr.(Stichtag):	4.500,00 €
---	------------

Normalherstellungskosten Außenanlagen (Stichtag):	68.186,12 €
---	-------------

(= 5.50% der Herstellungskosten des Normgebäudes)	
---	--

Normalherstellungskosten	1.312.433,69 €
--------------------------	----------------

Alterswertminderung 55.88% (x 0.5588)	-733.387,95 €
---------------------------------------	---------------

Sachwert der baulichen Anlagen (vorläufig)	579.045,74 €
---	---------------------



Bürogebäude, Massivbauweise
Musterstraße XX in PSZ,
Musterstadt

Erfassung von Herstellungskosten ohne Alterswertminderung

Es findet keine pauschale Erfassung von Herstellungskosten ohne Alterswertminderung statt.



6.2 Berechnung

Wiederherstellungskosten des Normgebäudes	1.239.747,57 €
Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen (Kosten im Herstellungsjahr)	+4.500,00 €
Herstellungskosten der Außenanlagen	+68.186,12 €
	<hr/>
	1.312.433,69 €
Alterswertminderung 55,88%	-733.387,95 €
	<hr/>
	579.045,74 €
Herstellungskosten ohne Alterswertminderung	+/- 0,00 €
	<hr/>
Vorläufiger Gebäudewert	579.045,74 €

Berechnung Sachwert

Sachwert der baulichen Anlagen (vorläufig)	579.045,74 €
Bodenwert	+404.367,60 €
	<hr/>
Sachwert (vorläufig)	983.413,34 €
Anpassung mittels Sachwertfaktor	x 1,25
	<hr/>
Sachwert (marktangepasst)	1.229.266,68 €
	<hr/>
Sachwert	1.229.266,68 €

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes wird geschätzt auf 1.229.266,68 €.



7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wertefluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Zu einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung einer Immobilie gehört u. a. die Instandhaltung der Immobilie. Die „unterlassene Instandhaltung“ bzw. eine nicht ordnungsgemäß ausgeführte Instandhaltung, auch als Instandhaltungsstau bezeichnet, führt zu Bauschäden. „Baumängel und Bauschäden“ sowie „unterlassene Instandhaltung“ (Instandhaltungsrückstau) sind von daher wesensgleich und können zumindest in der Verkehrswertermittlung ohne inhaltliche Unterscheidung berücksichtigt werden.

Hieraus folgt, dass die in § 6 Abs. 6 ImmoWertV (Restnutzungsdauer) angesprochene „unterlassene Instandhaltung“ wesensgleich mit den in § 8 Abs. 3 ImmoWertV angesprochenen „Baumängeln und Bauschäden“ ist und in der Verkehrswertermittlung ohne inhaltliche Unterscheidung berücksichtigt werden kann.

Gem. ImmoWertV ist der vorläufige marktangepasste Sachwert des fiktiv mangelfreien Objekts zu ermitteln und um die Schadensbeseitigungskosten zu 100 % zu mindern.

Begründet wird dieser Ansatz gem. WertR91, da ein fiktiver Käufer diese Kosten auch zu 100 % aufwenden müsse und sie bei einem vergleichbaren schadensfreien Objekt nicht anfielen.

Sie ist nur (noch) zu berücksichtigen, soweit sie noch nicht bei Anwendung des jeweils herangezogenen Verfahrens berücksichtigt worden ist.

-Ist also die Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 Satz 1 Halbs. 2 ImmoWertV verkürzt worden und

-wurde der marktübliche erzielbare Ertrag aufgrund einer „unterlassenen Instandhaltung“ gemindert,

ist für eine Berücksichtigung von „Baumängeln und Bauschäden“ nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV insoweit kein Raum mehr, wenn diese innerhalb dieser Wertermittlung in der Restnutzungsdauer oder der Marktanpassungen bereits berücksichtigt worden sind. Dies ist beim vorliegenden Bewertungsobjekt im Rahmen der Wertermittlung noch erfolgt.



Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

Es wurde keine pauschale Erfassung vorgenommen.

Berechnung des mit einem Wegerecht belasteten Grundstücks (ohne Zahlungsausgleich)

Größe der betroffenen Fläche ca.	75.00 m ²	[FLAECHE]
Bodenrichtwert	820,00 €	[BRWWR]
Umfang der Beeinträchtigung (Abschlag)	20.00%	[MindWR]

Bodenwert der betroffenen Fläche (unbelastet)	61.500,00 € [=FLAECHE*BRWWR]	[BWWR]
x Abschlag für den Umfang der Beeinträchtigung	x 20.00% [=MindWR]	[FaMindWR]
= Höhe des Abschlags wegen des Wegerechts	12.300,00 € [=BWWR*FaMindWR]	[WAWR]

Höhe des Abschlags [= WAWR] **12.300,00 €**

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Barwerte	0,00 €
Pauschale Erfassung	+/- 0,00 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	-12.300,00 €

Summe	-12.300,00 €
--------------	---------------------

8. Verkehrswert

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	579.045,74 €
Bodenwert	+404.367,60 €

Vorläufiger Sachwert	983.413,34 €
-----------------------------	---------------------

Marktanpassung	+245.853,34 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-12.300,00 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	1.216.966,68 €
--	-----------------------



Verkehrswert

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits erwähnt, vorrangig nach dem Sachwertverfahren gehandelt. Ein stützendes Wertermittlungsverfahren wurde nicht angewandt.

Der Verkehrswert des mit einem Gewerbeobjekt bebauten Grundstücks in Musterstadt, Musterstraße XX wird deshalb auf:

1.217.000,00 €

geschätzt.

Der Ersteller versichert, dass er diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche zu erzielende Marktpreis kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Musterstadt, den 04.11.2021
(Ort, Datum)

(Unterschrift,
Sachverständige)

(Stempel Euro-Zert)

Frau Mustermann



Personenzertifizierter Sachverständiger
für die Wertermittlung
von unbebauten und bebauten Grundstücken
Immobilienbewertung
gemäß DIN EN ISO/IEC XXXXX:2012
Immobilienbewertungen
Beleihungswertermittlungen
Finanzwirtschaftliche, handelsrechtliche und steuerrechtliche Bewertungen
Wertermittlungen im Zusammenhang mit Vormundschaftsangelegenheiten



Bürogebäude, Massivbauweise
Musterstraße XX in PSZ,
Musterstadt

9. Objektbilder



Musterstraße XX, Musterstadt – Gebäudeansicht



Musterstraße XX, Musterstadt – Linksansicht



Bürogebäude, Massivbauweise
Musterstraße XX in PSZ,
Musterstadt

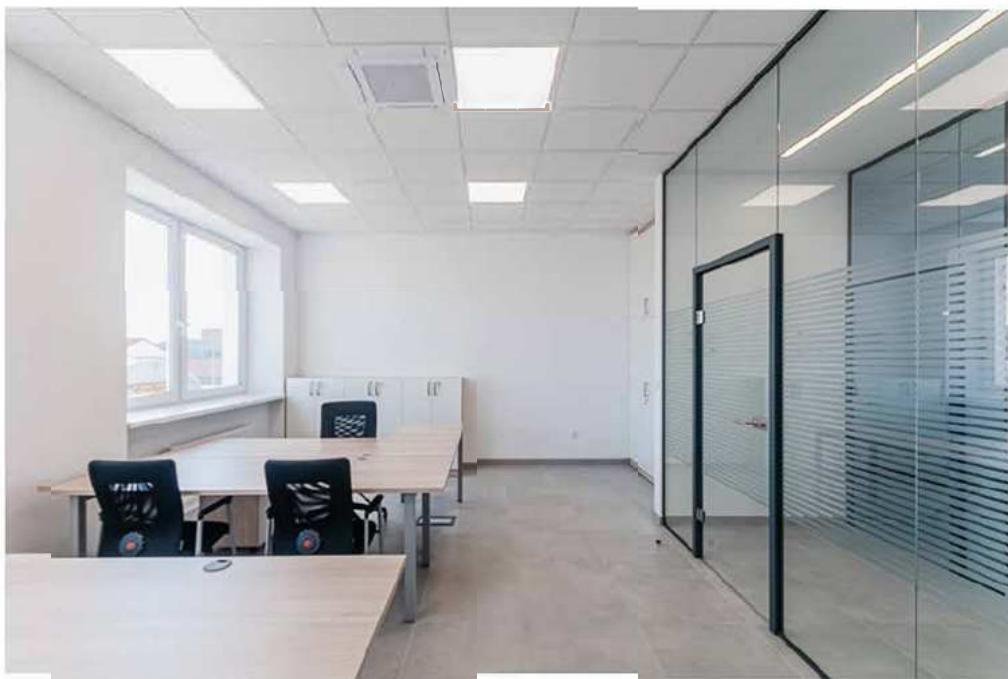


Musterstraße XX, Musterstadt – Rechtsaufnahme



Musterstraße XX, Musterstadt – Kellerabgang

Bürogebäude, Massivbauweise
Musterstraße XX in PSZ,
Musterstadt



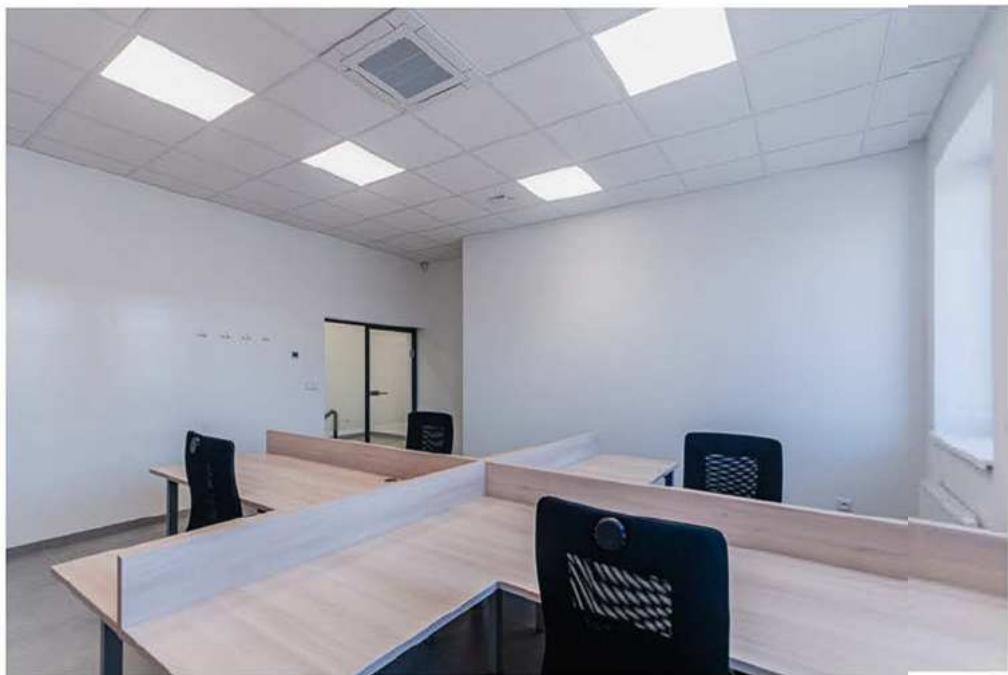
Musterstraße XX, Musterstadt – Seminarraum EG



Musterstraße XX, Musterstadt – Seminarraum EG



Bürogebäude, Massivbauweise
Musterstraße XX in PSZ,
Musterstadt



Musterstraße XX, Musterstadt – Nebenräume



Musterstraße XX, Musterstadt – WC-Anlagen

Bürogebäude, Massivbauweise
Musterstraße XX in PSZ,
Musterstadt



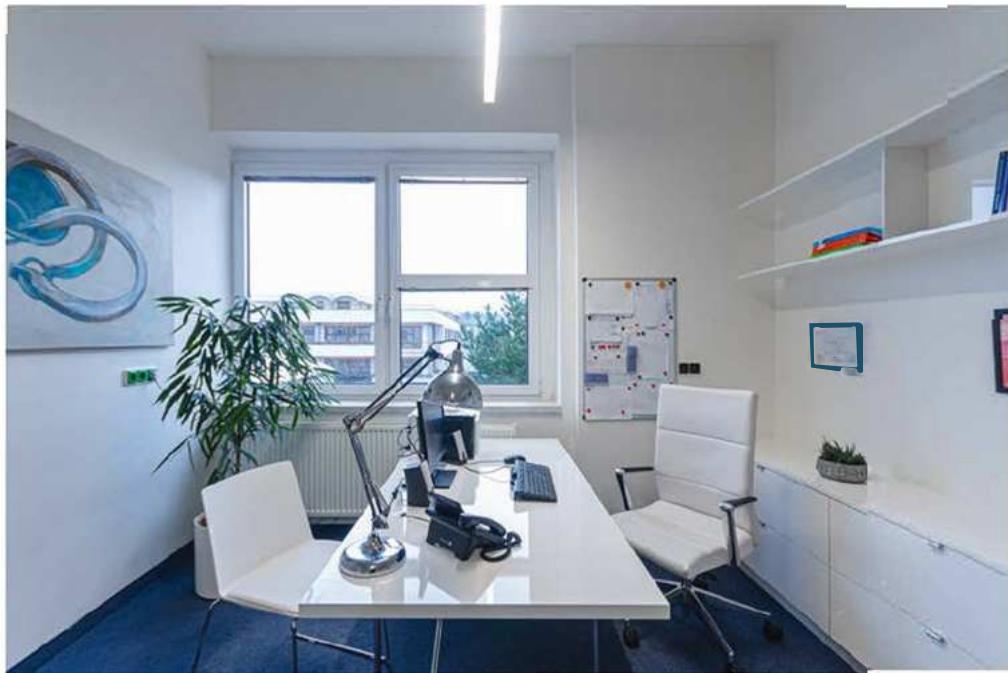
Musterstraße XX, Musterstadt – WC-Anlagen



Musterstraße XX, Musterstadt – Raumansichten OG



Bürogebäude, Massivbauweise
Musterstraße XX in PSZ,
Musterstadt



Musterstraße XX, Musterstadt – Raumansichten OG



Musterstraße XX, Musterstadt – Küche OG



Musterstraße XX, Musterstadt – Dachgeschoss, ausbaufähig



Musterstraße XX, Musterstadt – Dachgeschoss, ausbaufähig

Bürogebäude, Massivbauweise
Musterstraße XX in PSZ,
Musterstadt



Musterstraße XX, Musterstadt – Dachflächen, teilsaniert



Musterstraße XX, Musterstadt – Keller



Bürogebäude, Massivbauweise
Musterstraße XX in PSZ,
Musterstadt



Musterstraße XX, Musterstadt – Haustechnik



Musterstraße XX, Musterstadt – Haustechnik

Bürogebäude, Massivbauweise
Musterstraße XX in PSZ,
Musterstadt



Musterstraße XX, Musterstadt – Fernwärmeanlage



Musterstraße XX, Musterstadt – Fernwärmeanlage

10. Anlagen

10.1 Grundbuch (in Auszügen)

Grundbuch von [REDACTED]		Blatt [REDACTED] Bestandsverzeichnis		Größe	
Landgericht	[REDACTED]	Landgericht	Landgericht	Fläche	Fläche
Bezeichnung des Ortes	Quartier	Bezeichnung der Gemeinde und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte	Fläche	Fläche	Fläche
Landkreis	Ortschaft	Fläche	Fläche	Fläche	Fläche
1	2	3	4	5	6
1	Geißbach.	1	16 57	[REDACTED]	[REDACTED]
2					
Bestand und Zusammensetzung:		Bei Beschreibung in das Lobschblatt-Grundbuch als bestand eingetragen am 20.Juni 1989.			



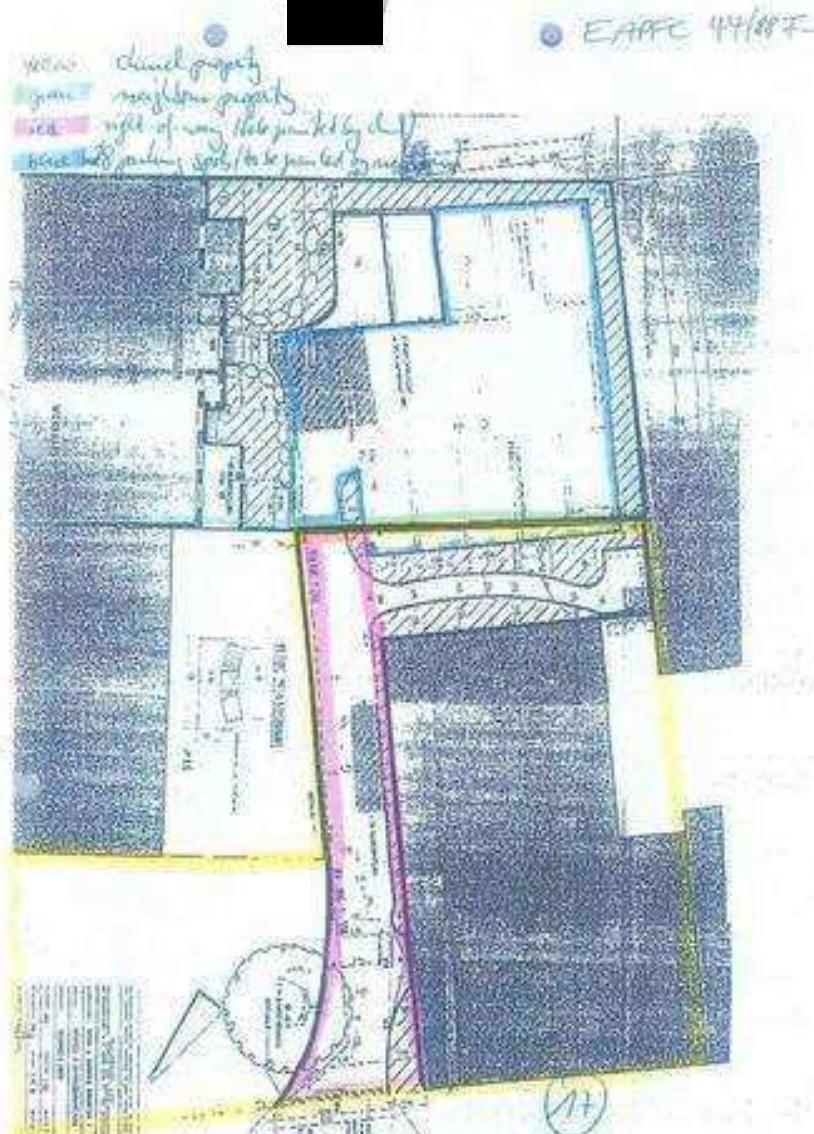
Abl.

||

Geldbuch von [REDACTED]		W. Jll	[REDACTED] Zentrale Abteilung
Rechtsform: [REDACTED] Name der Geschäftsführer: [REDACTED]	Identifizierende Nummer des Betriebes in Betriebsverzeichnis: [REDACTED]	Lizenzen und Genehmigungen:	
1	1	Grundstücksurkunde (Vergleich) für den jeweilsigen Eigentümer des im Grundstück vom Kiel, Losenhain [REDACTED] verzeichneten Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22. November 1988/21. Februar 1989 eingetragen am 20. Juni 1989.	



10.1.1 Grunddienstbarkeit(Wegerecht)



Kanzlei [REDACTED]
Steuerberater

Kirche [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] NIEL.
 (D01) 97418 - 0
 (D01) 97418 - 00
 offkommunikation.de
Re-Ausprachung:
Herr [REDACTED]
 07118 - 0
16. Juli 2001/ □

Parkplatz [REDACTED]

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

Ich komme zurück auf unser geführtes Gespräch hinsichtlich der Parkplatznutzung.

Gemäß Urkunde-Nr. [REDACTED] vom 22.11.1988, geschlossen vor dem Notar [REDACTED] G. H. [REDACTED] mit dem Amtsitz in [REDACTED] wurde vereinbart:

1.) Zweck der Vereinbarung ist es, eine Regelung zu finden, welche die Interessen der beteiligten Grundstückseigentümer bei der gemeinsamen Nutzung der Parkflächen gleichermaßen berücksichtigt.

2.) Daraufhin wird nachstehende Vereinbarung getroffen:

a) Die Kirche ist berechtigt, die Stellplätze nebst Verkehrsfächern unentgeltlich von ihren Mitgliedern und Besuchern befahren und begangen zu lassen.

Diese Nutzung findet am Samm- und Feiertagen ohne zeitliche Begrenzung statt, an Sonn- und Feiertagen ab 15.00 Uhr sowie an den übrigen Tagen ab 18.00 Uhr, jeweils bis 08.00 Uhr früh am folgenden Werktag.

Sollte sich die Nutzung des Kirchengrundstücks ändern, ist die Nutzung bis jeweils morgens 07.00 Uhr gestoppt.

b) Abgestellte Fahrzeuge von Mietern, Eigentümern und Besuchern des Grundstücks Möllingerstraße 7 müssen bis spätestens 19.00 Uhr entfernt sein.

Nach 18.00 Uhr darf kein Fahrzeug dort abgestellt werden.

Seite 1 von 2

Für die vorliegende Auskunft gelten die allgemeinen Auflagen der Rechtsanwaltskanzlei. Sämtliche in der vorliegenden Fassung, als vertraglich, geltend gemachte Aussagen und Angaben sind ohne Einschränkung verbindlich.



Bürogebäude, Massivbauweise
Musterstraße XX in PSZ,
Musterstadt

Von dieser Regelung sind die in dem Architekturentwurf eingeschriebenen beiden Stellplätze ausgenommen. Diese Stellplätze, die der Nutzung durch die Grundstücksgemeinschaft Möllingstraße 7 vorbehalten sind, müssen auch nach 19.00 Uhr noch nicht geräumt sein.

- 3.) Die Pflegearbeiten für den gesamten Grunflächenbereich werden von der Kirche auf ihre Kosten übernommen, sofern es sich um pflegeaufwendige Bepflanzung handelt.

Die Verpflichtung, die Stellplätze und die Verkehrsflächen von Schnee und Eis freizuhalten sowie zu streuen, besteht für beide Partien nicht.

Die Partien haben sich gegenseitig eine Grunddienstbarkeit eingeräumt, die in den Grundbüchern von [REDACTED] Blatt [REDACTED] (Möllingstraße 7) sowie Band 170 Blatt [REDACTED] (mit Grundstückszufahrt) eingetragen sind.

Mit freundlichem Gruß

A handwritten signature is written over the typed name [REDACTED].

[REDACTED]

Seite 3 von 3



10.2 Liegenschaftskataster

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 30.09.2021

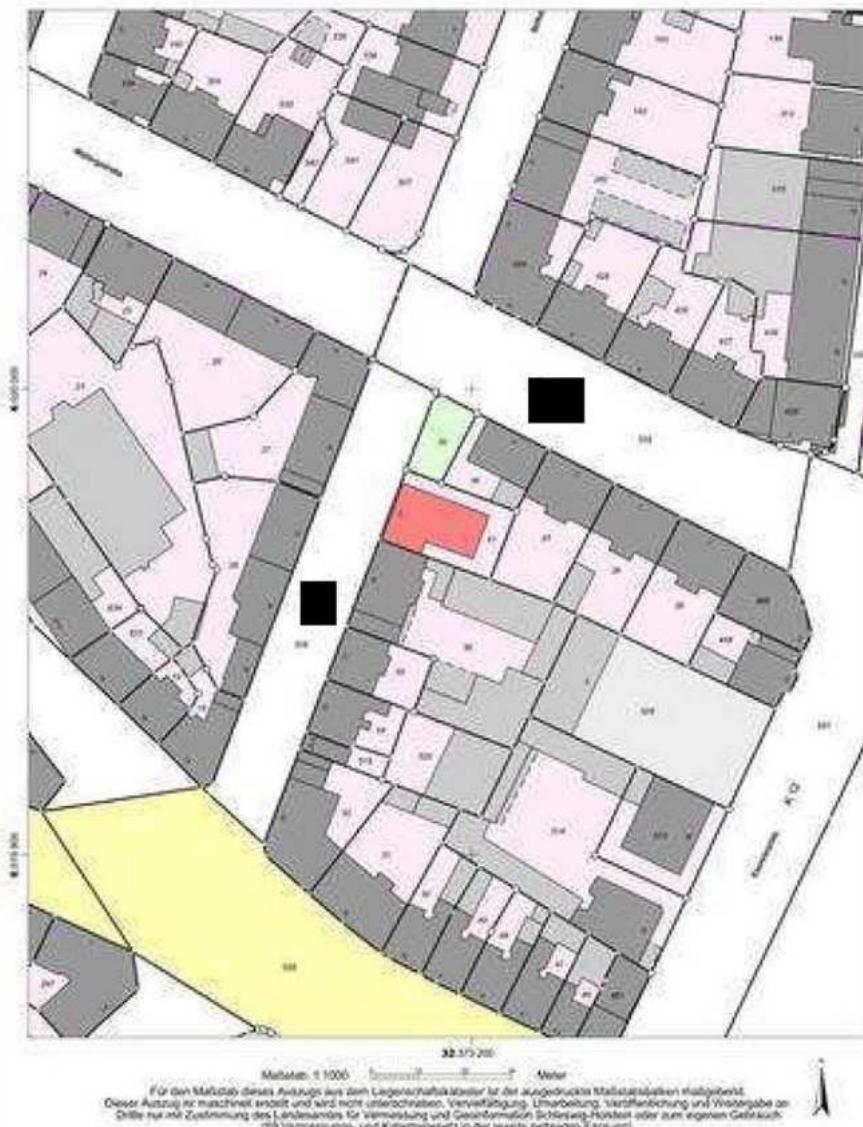
Flurstück: 57
Flur: 10
Gemarkung: [REDACTED]

Gemeinde:
Kreis: [REDACTED]

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

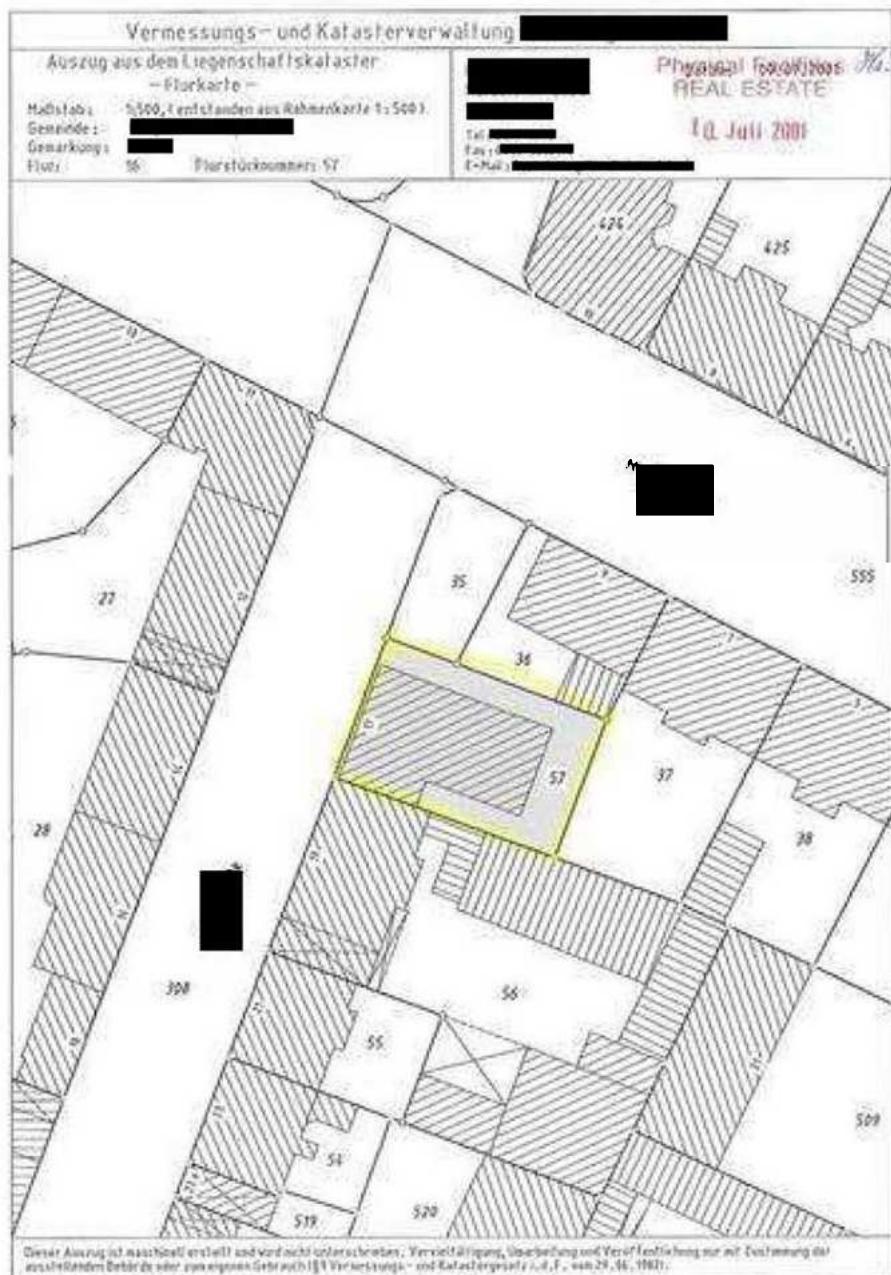


Erstellende Stelle: LVRGeo SH
Mercatorstraße 1
24106 Kiel
Telefon: 0431 363-2020
E-Mail: Poststelle@LVRGeo.landsh.de



Für den Marktkauf dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der angegebene Maßstabstreifen maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Veröffentlichung, Bearbeitung, Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch nach Maßgabe eines vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein ausgestellten Fazitur.





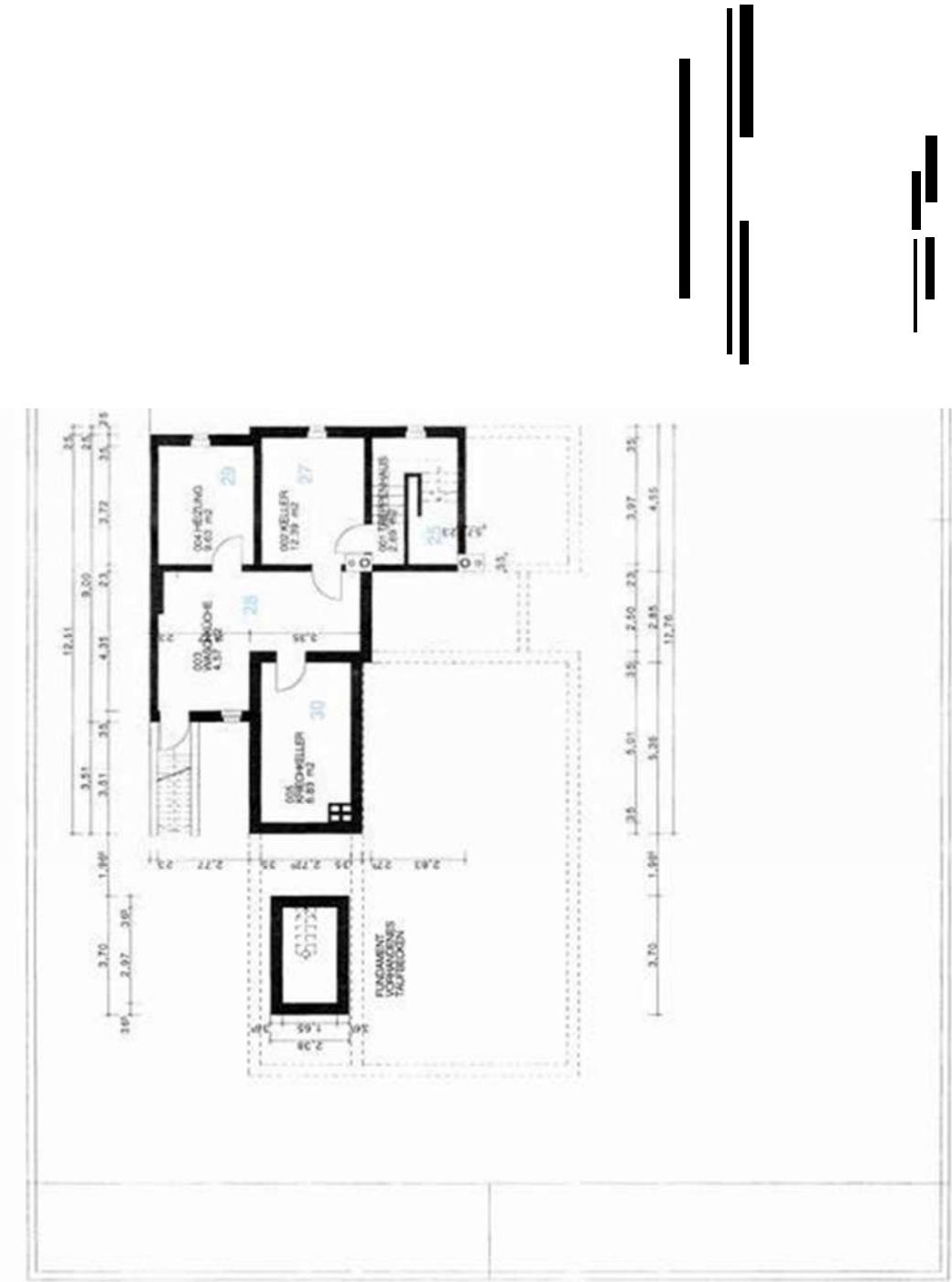
Bürogebäude, Massivbauweise

Musterstraße XX in PSZ,

Musterstadt



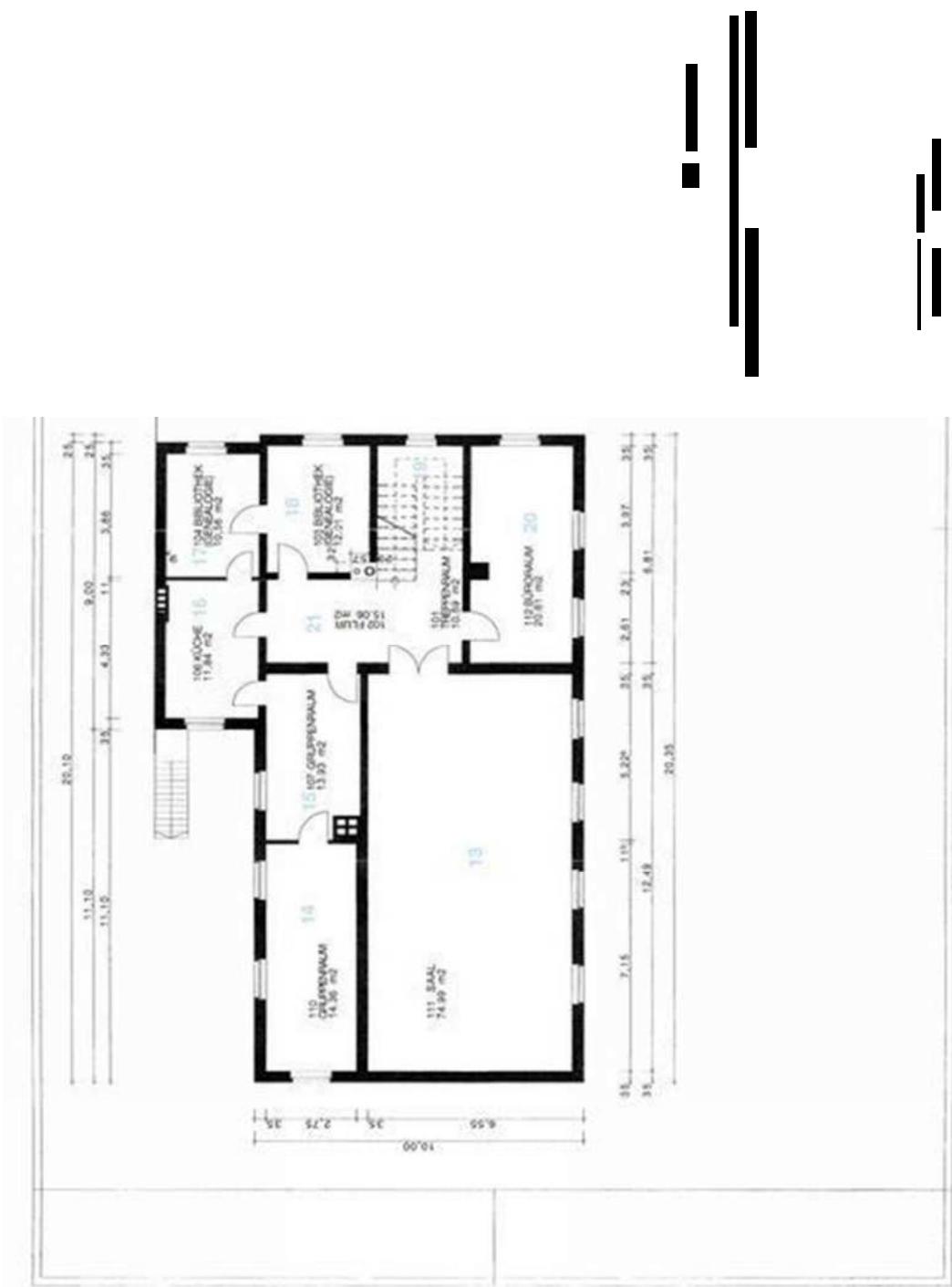
10.3 Zeichnungen



Bürogebäude, Massivbauweise

Musterstraße XX in PSZ,

Musterstadt



Bürogebäude, Massivbauweise
Musterstraße XX in PSZ,
Musterstadt

