



Dipl.-Volksw. Dr. Friedhelm Fabers

Am Grenzstück 25
D-45529 Hattingen

Dipl.-Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und unbebauter
Grundstücke,
für Mieten und Pachten
Zertifiziert DIN EN ISO/IEC 17024
(DIA-Consulting AG)

Herrn
Karl Mustermann
Bachstr. 15

47249 Duisburg

Datum: **28.12.2003**
Az.: **EX/3**

Verkehrswertschätzung

über den Wert des bebauten Grundstücks in 47249 Duisburg, Bachstr. 15

zum Wertermittlungsstichtag: 28.12.2003

Verkehrswert: **170 000,00 €**

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass das Ihnen vorliegende Gutachten auf Ihre persönlichen Angaben beruht. Wir haben das Objekt nicht besichtigt. Je gewissenhafter Sie die Angaben gemacht haben, desto exakter ist unsere Wertschätzung. Das Gutachten ist ausschließlich zu Ihrer persönlichen Information bestimmt. Sollten Sie eine ausführliche Wertschätzung benötigen, die auch sämtliche Besonderheiten rund um Ihre Immobilie berücksichtigt, ist eine Ortsbesichtigung durch einen Sachverständigen zwingend notwendig.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Zusammenfassung (Deckblatt)	1
2. Wertermittlung	3
3. Bodenwertermittlung	4
4. Ertragswertermittlung	4
4.1. Ertragswert	4
5. Sachwertermittlung	5
5.1. Einfamilienwohnhaus	5
5.2. Zusammenfassung der Sachwerte	7
6. Verkehrswertschätzung*	8

2. Wertermittlung

für das bebaute Grundstück in 47249 Duisburg, Bachstr. 15

Straßenfront: 8,5 m, mittlere Tiefe: 32,0 m
Grundstücksgröße : **272,00 m²**

zum Wertermittlungsstichtag: 28.12.2003

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

In der hier vorliegenden Bewertung ist es leider nicht möglich, Einflussgrößen wie die sonstige Beschaffenheit, die Lage des Grundstücks oder sonstige Gegebenheiten der Wertermittlung zu berücksichtigen. Sollten Sie eine umfangreiche Bewertung benötigen, bei der Informationen des Grundbuches, Informationen über Mietverhältnisse und andere rechtliche Gegebenheiten berücksichtigt werden sollen, ist es sinnvoll, einen Sachverständigen heranzuziehen, der in diesem Fall auch das Objekt in Augenschein nimmt und genauestens auf Baumängel, Bauschäden bzw. wirtschaftliche Wertminderung prüft.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Die folgenden wertbeeinflussenden Umstände können durch dieses Gutachten nicht berücksichtigt werden:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

3. Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 13 Abs.1 i.V. mit § 15 Abs.2 und § 21 Abs.2 WertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§13 Abs.2 WertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen des Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Verkehrswertes. Diese Abweichungen können durch dieses Gutachten nicht berücksichtigt werden.

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Bauland $272,00 \text{ m}^2 * 270,00 \text{ €/m}^2 = 73\,440,00 \text{ €}$

Grundstücksgröße: **272,00 m²** Bodenwert: **73 000,00 €**

4. Ertragswertermittlung

4.1. Ertragswert

* Nettokaltmiete (tatsächliche Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ²	bzw. €/m ²	Nettokaltmiete	
			monatlich €	jährlich €
Wohnfläche	168,00	4,55	764,40	9173,00

jährliche Nettokaltmiete insgesamt **9 173,00 €**

* Nettokaltmiete (ortsüblich und nachhaltig erzielbare Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ²	bzw. €/m ²	Nettokaltmiete	
			monatlich €	jährlich €
Wohnfläche	168,00	4,36	732,48	8790,00

jährliche Nettokaltmiete insgesamt **8 790,00 €**

Anmerkung:

Aufgrund bestehender vertraglicher Bindungen weicht die tatsächliche Miete von der am Wertermittlungsstichtag bei Neuvermietung nachhaltig erzielbaren Miete ab. Die Mietdifferenz beträgt jährlich: 383,00 €

* Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt - 2 709,95 €
in v.H. der Nettokaltmiete = 30,83 %

* jährlicher Reinertrag **6 080,04 €**

* Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist) Liegenschaftszinssatz * Bodenwert		
2,00 % * 73 000,00 €		-1 460,00 €
* Ertrag der baulichen Anlagen		4 620,04 €
* Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 37 Jahre		
* Vervielfältiger einschl. Abschreibung bei 37 Jahren Restnutzungsdauer und 2,00 % Liegenschaftszinssatz		* 25,969
* Ertragswert der baulichen Anlagen		119 977,89 €
	rd.	120 000,00 €
* Bodenwert	+	<u>73 000,00 €</u>
* Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks		193 000,00 €
* besondere wertbeeinflussende Umstände können in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden.		
unterlassene Instandhaltungsaufwendungen (Reparaturstau aus Ihren Angaben)		-25 000,00 €
Ertragswert insgesamt		168 000,00 €
	rd.	<u>170 000,00 €</u>

5. Sachwertermittlung

5.1. Zweifamilienwohnhaus

(differenzierte Sachwertermittlung)

Länge (Traufseite):	8,45 m
Breite (Giebelseite):	10,60 m
Vollgeschosse:	3 Geschosse
Dachform:	Satteldach, ausgebaut
Drempelhöhe (Kniestock):	0,50 m
Dachneigung:	36 Grad

Brutto-Grundfläche (pauschal)	269,00 m ²
-------------------------------	-----------------------

* Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten)	537,00 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basisjahr 2000 = 100)	100,50

* Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag 28.12.2003	540,00 €/m ²
---	-------------------------

* Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungs- stichtag (ohne Baunebenkosten) Brutto-Grundfläche * Normalherstellungskosten + 269,00 m ² * 540,00 €/m ² =	145 260,00 €
* Baunebenkosten = 16,00 %	+ <u>23 241,60 €</u>

* Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK)		168 501,60 €
* Wertminderung wegen Alters (nach Ross) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre Restnutzungsdauer (geschätzt) 37 Jahre 41,320 % des Herstellungswerts (inkl. Baunebenkosten)	-	<u>69 624,86 €</u>
		98 876,73 €
	rd.	99 000,00 €
* Wertminderung wegen Baumängel und -schäden (eine differenzierte Untersuchung und Kosten- ermittlung wird empfohlen) - Wasserschäden -		
pauschal	-	<u>25 000,00 €</u>
<i>Baumängel/Bauschäden können ausschließlich von einem erfahrenen Sachverständigen erkannt und geschätzt werden. Lediglich ein pauschaler Betrag ist in die Wertermittlungen einbezogen (aus dem Fragebogen).</i>		
* Zeitwert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen		
- Balkon		2 500,00 €
- Kelleraußentreppe		2 100,00 €
Summe	rd. +	5.000,00 €
Gebäudewert: Einfamilienwohnhaus (inkl. Baunebenkosten)	rd.	<u>79.000,00 €</u>

5.2. Zusammenfassung der Sachwerte

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

* Gebäudewert Einfamilienwohnhaus (inkl. Baunebenkosten) rd. **79 000,00 €**

Wert der Außenanlagen (inkl. BNK)

- befestigte Stellplatzflächen	500,00 €
- Brunnen	4 200,00 €
- Einfriedung/Zaun	800,00 €
- Gartenanlagen / Pflanzen	700,00 €
- Terrasse	1 600,00 €

Wert der Außenanlagen rd. + **8 000,00 €**

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (inkl. Baunebenkosten) 87 000,00 €

Bodenwertanteil des bebauten Grundstücks + **73 000,00 €**

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und sonstigen Anlagen + Baunebenkosten) rd. 160 000,00 €
rd. **160 000,00 €**

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere wertbeeinflussende Umstände (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag rd. 5,00 % oberhalb des ermittelten Sachwerts.

Marktanpassungsfaktor * 1,050

Marktangepasster Verkehrswert des bebauten Grundstücks insgesamt 168 000,00 €

rd. **170 000,00 €**

6. Verkehrswertschätzung

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

Der Ertragswert wurde mit rd. 170 000,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das Grundstück in 47249 Duisburg, Bachstr. 15 wird zum Wertermittlungstichtag 28.12.2003 mit

170 000,00 €

in Worten: Einhundertsiebzigttausend EURO

geschätzt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und zu dessen Information bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nicht gestattet.

Hattingen, den



.....
Dipl.-Volksw. Dr. F. Fabers

Anmerkungen:

Die Wertschätzung erfolgte nach den Angaben in einem Fragebogen. In den Unterlagen zum Programm und zum Fragebogen war deutlich zum Ausdruck gebracht, dass Daten und Fakten, die nicht in dem Fragebogen erhoben wurden, nicht berücksichtigt werden können. Dort war ebenfalls klargestellt, dass rechtliche Fragen (Grundbucheintragungen, Denkmalschutz, Sanierungsgebiete etc.) und andere Besonderheiten nicht in die Wertschätzung einfließen können. Gerechnet wurde die Wertschätzung mit einem EDV-Programm.

Eine Überprüfung der Daten im Fragebogen fand nicht statt. Fehlende Angaben wurden gegebenenfalls nach bestem Wissen durch Heranziehen von Erfahrungswerten und Vergleichsdaten in dem Fragebogen ersetzt.

Eine Ortsbesichtigung und die Prüfung der Unterlagen durch einen Wertermittlungssachverständigen kann nicht unterstellt werden.

Der Sachverständige Dr. F. Fabers übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit der dieser Wertschätzung zugrundegelegten Daten.

**) Da es durch die Wertschätzung nicht möglich ist, Ihren örtlichen Immobilienmarkt genau zu beurteilen, ist es auch nicht möglich, eine genaue Marktanpassung an die momentane Marktsituation für Ihr Objekt durchzuführen. Es werden hier Bundesdurchschnittsdaten zur Hilfe genommen.*

