

Verkehrswertermittlung



Freistehendes Einfamilienhaus
Mustergasse 8 in 52153 Düren-Birkesdorf

Verkehrswert: 250.000,00 €

Inhalt:

1. Einleitung	2
1.1 Auftrag	2
1.2 Erläuterungen zum Umfang	2
2. Standort	4
2.1 Makrostandort	4
2.2 Mikrostandort	4
2.3 Nutzungs- und Baustruktur	4
3. Wertermittlungsobjekt	5
3.1 Grundstück	5
3.2 Gebäude	5
4. Wertermittlung	6
4.1 Definition	6
4.2 Wertermittlungsverfahren	7
4.3 Auswahl Wertermittlungsverfahren	9
5. Bodenwert	9
6. Sachwertverfahren	11
6.1 Definitionen	11
6.2 Berechnung	22
7. Besondere objektspezifische Grundstuecksmerkmale	23
8. Verkehrswert	25
Anhang A: Objektbilder	27

1. Einleitung

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Marion Mustermann Mustergasse 8 52353 Düren-Birkesdorf
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	Marion Mustermann Mustergasse 8 52353 Düren-Birkesdorf
Anlass der Verkehrswertermittlung:	Hausverkauf
Aktenzeichen der Verkehrswertermittlung:	xy
Datum der Besichtigung des Wertermittlungsobjektes:	04.11.2020
Wertermittlungstichtag:	04.11.2020

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 hat. 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. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

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.

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

Verkehrsanbindung	Aachen, Köln
Einwohner	91000
Stadt / Ort	Düren
Landkreis	DN
Bundesland	NRW

2.2 Mikrostandort

Öffentlicher Personennahverkehr	Busanbindung
Lage im Ort	Entfernung zur Ortsmitte ca. 3 km
Ortsteil	Birkesdorf

2.3 Nutzungs- und Baustruktur

Nahversorgung	Das Zentrum liegt 3 km entfernt
Nachbarbebauung	Die Immobilie liegt in einem reinen Wohngebiet
Bildungseinrichtungen	Grundschule in unmittelbarer Umgebung

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Grundstück

Grundbuchangaben

Grundbuchbezirk	Band	Blatt	lfd. Nr.
Düren			

Katasterangaben

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Düren			0.00 m ²

Summe Flächen:

0.00 m²

Weitere Angaben zum Grundstück

Erschließungssituation

Gas-, Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss

Form, Nutzung, Beschaffenheit, Orientierung/Ausrichtung, Bepflanzung, ...

3.2 Gebäude

Allgemeine Angaben

Bebaute Fläche

Bruttorauminhalt

Nutzfläche

Wohnfläche

Grundrissform, Nutzungsmöglichkeiten, Raumtiefen und -höhen, Modernisierung, Fundament, Keller, Bauweise, Fassade, Wärmedämmung, ...

Gebäudetechnik

Belüftung	Klimaanlage
Heizung	Gasheizung
Warmwasser	Boiler, Durchlauferhitzer

Reparaturstau / Schäden

Bei der Besichtigung konnten keine Baumängel oder Reparaturanstau festgestellt werden.

4. Wertermittlung

4.1 Definition

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen 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 zum 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 Bewertungsstichtag 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 wertbeeinflussender 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), der Restnutzungsdauer und dem 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. Zur Anwendung kommt deshalb 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 Stadt / des Landkreises in einer Bodenrichtwertzone.

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück:	416.00 m ²
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert	205,00 €/m ²

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	500.00 m ²	416.00 m ²	x 1.00
Stichtag	31.12.2019	04.01.2020	x 1.00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1.00
Geschossflächenzahl	0.30	0.30	x 1.00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1.00
Art der Nutzung	reines Wohngeb.	reines Wohngeb.	x 1.00
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1.00
Bauweise	offen	offen	x 1.00
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1.00

Angepasster Bodenrichtwert: 205.00/m²

Gesamtfläche 416.00 m² x 205,00 €/m² **85.280,00 €**

Besonderheiten nach § 16 ImmoWertV

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

Berechnung Bodenwert

Bodenwert (vorläufig)	85.280,00 €
Merkmale nach § 16 ImmoWertV	0,00 €
<hr/>	
Summe	85.280,00 €

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 behebbar 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 277-1:2005-02 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 **260.00 m²**.

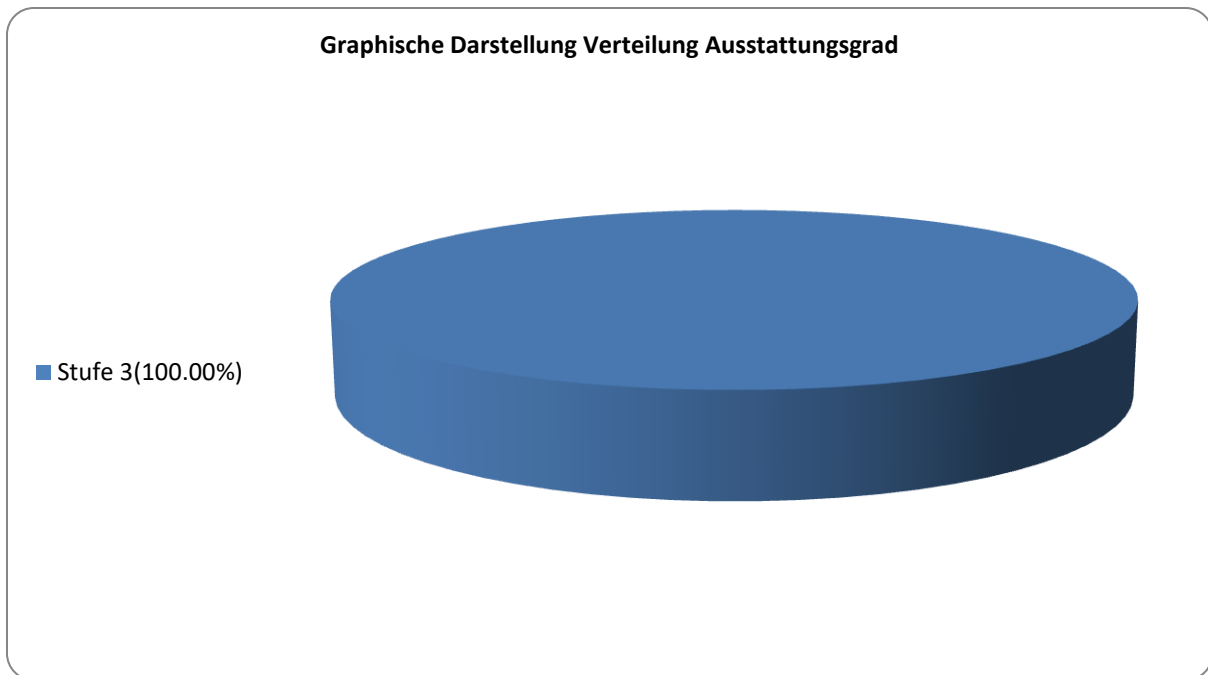
Das Wertermittlungsobjekt verfügt außerdem über Einzel/Mehrfachgarage(n) mit einer Bruttogrundfläche (BGF) von **18.00 m²**.

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%			100%		
Dach	15%			100%		
Fenster/Außentüren	11%			100%		
Innenwände/-türen	11%			100%		
Deckenkonstrukt./Treppen	11%			100%		
Fußböden	5%			100%		
Sanitäreinrichtungen	9%			100%		
Heizung	9%			100%		

Verkehrswertgutachten - Mustergasse 8, 52153 Düren-Birkesdorf

Sonst. techn. Ausstattung	6%			100%		
Summe	100%			100.00%		



Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser - Dachgeschoss voll ausgebaut - 2 Vollgeschoss(e) - unterkellert	1.11	655 €	725 €	835 €	1005 €	1260 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 1	0.00% x 655,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 2	0.00% x 725,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 3	100.00% x 835,00 €/m ²	835,00 €
Standardstufe 4	0.00% x 1.005,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 5	0.00% x 1.260,00 €/m ²	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

835,00 €

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.

Eigene Angabe Baupreisindex Faktor 1.277

Kostenkennwert im Basisjahr 2010		835,00 €/m ²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1.277	1.066,29 €/m ²
Manuelle Korrektur Normalherstellungskosten auf		959,92 €/m ²

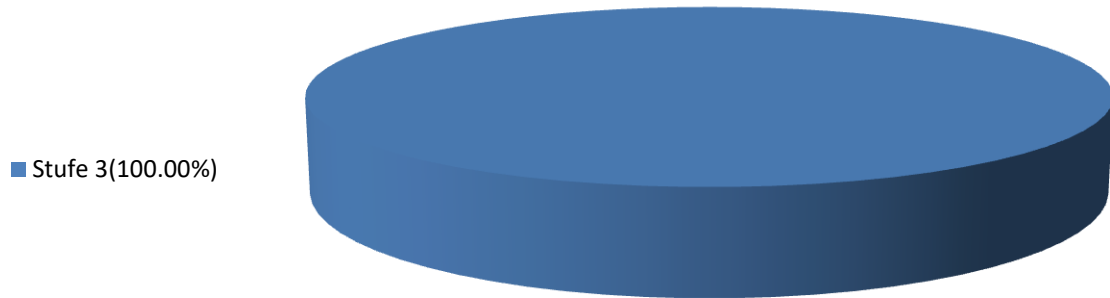
Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag 249.579,20 €

Kostenkennwert(Stichtag) x BGF = 959,92 € x 260.00 m²

Bewertung der Ausstattung der Garage(n)

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	100%		
Konstruktion	23%	100%		
Dach	15%	100%		
Fenster/Außentüren	11%	100%		
Fußböden	18%	100%		
Sonst. techn. Ausstattung	10%	100%		
Summe	100%	100.00%		

Graphische Darstellung Verteilung Ausstattungsgrad der Garage(n)



Kostenkennwerte für die Garage(n)

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	14.1	245 €	485 €	780 €

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 3	100.00% x 245,00 €/m ²	245,00 €
Standardstufe 4	0.00% x 485,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 5	0.00% x 780,00 €/m ²	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

245,00 €

Anpassung der Normalherstellungskosten der Garage(n)

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

Kostenkennwert Garage(n) im Basisjahr 2010		245,00 €/m ²
Kostenkennwert Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag	x 1.277	312,86 €/m ²

Normalherstellungskosten Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag

5.631,48 €

Kostenkennwert(Stichtag) x BGF = 312,86 € x 18.00 m²

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)

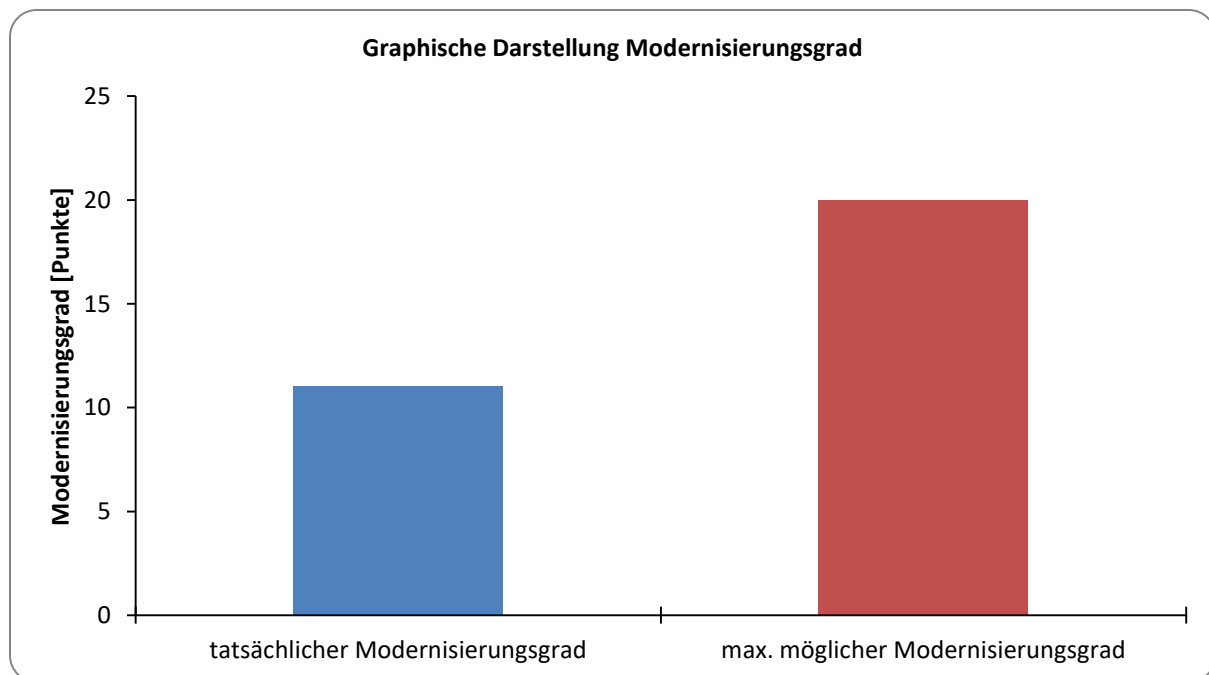
Es sind keine speziellen Bauteile oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird aus Erfahrungswerten anhand des Gebäudetyps sowie des Ausstattungsgrades auf **66 Jahre** festgelegt.

Der Modernisierungsgrad des Wertermittlungsobjektes ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Kostengruppen	Modernisierungsgrad
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	3/4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2/2
Modern. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0/2
Modernisierung der Heizungsanlage	2/2
Wärmedämmung der Außenwände	3/4
Modernisierung der Bäder / WC	0/2
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	0/2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1/2



Das Objekt ist somit überwiegend modernisiert.

Aufgrund der Gesamtnutzungsdauer, sowie der durchgeführten Modernisierungen wird eine Restnutzungsdauer von **37 Jahren** festgelegt.

Baujahr des Gebäudes (BJ):	1990
Gebäudealter (GA):	30 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND):	66 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch (RND):	36 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen (RNDMod):	37 Jahre

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird linear berechnet.

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

$$\text{Alterswertminderung \%} = (66 - 37) / 66 \times 100 = \mathbf{43.94\% \text{ der Herstellungskosten}}$$

Zusammenstellung:

Normalherstellungskosten Normgebäude (Stichtag):	249.579,20 €
Normalherstellungskosten bes.Anbauteile/Betriebseinr.(Stichtag):	0,00 €
Normalherstellungskosten Außenanlagen (Stichtag):	12.478,96 €
(= 5.00% der Herstellungskosten des Normgebäudes)	

Normalherstellungskosten	262.058,16 €
Alterswertminderung 43.94% (x 0.4394)	-115.148,36 €

Sachwert der baulichen Anlagen (vorläufig) 146.909,80 €

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer Garage(n)

Die Gesamtnutzungsdauer des Garagentyps "Einzel/Mehrfachgarage(n)" wird aus Erfahrungswerten auf **60 Jahre** festgelegt.

Aufgrund der Gesamtnutzungsdauer, sowie dem Modernisierungsgrad der Garage(n) wird eine Restnutzungsdauer von **34 Jahren** festgelegt.

Baujahr Garage(n) (BJ):	1990
Alter Garage (AG):	30 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND):	60 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch (RND):	30 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen (RNDMod):	34 Jahre

Alterswertminderung Garage(n)

Die Alterswertminderung wird linear berechnet.

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

Alterswertminderung % = $(60 - 34) / 60 \times 100 = \mathbf{43.33\% \text{ der Herstellungskosten}}$

Zusammenstellung Garage(n):

Normalherstellungskosten Garage(n)	5.631,48 €
Alterswertminderung 43.33% (x 0.4333)	-2.440,12 €

Sachwert der Garage(n) (vorläufig)	3.191,36 €
---	-------------------

Erfassung von Herstellungskosten ohne Alterswertminderung

Es findet keine pauschale Erfassung von Herstellungskosten ohne Alterswertminderung statt.

6.2 Berechnung

Wiederherstellungskosten des Normgebäudes	249.579,20 €
Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen (Kosten im Herstellungsjahr)	+/- 0,00 €
Herstellungskosten der Außenanlagen	+12.478,96 €
<hr/>	
	262.058,16 €
Alterswertminderung 43.94%	-115.148,36 €
<hr/>	
	146.909,80 €
Herstellungskosten Garage(n)	+5.631,48 €
Alterswertminderung Garage(n) 43.33%	-2.440,12 €
<hr/>	
	150.101,16 €
Herstellungskosten ohne Alterswertminderung	+/- 0,00 €
<hr/>	
Vorläufiger Gebäudewert	150.101,16 €

Berechnung Sachwert

Sachwert der baulichen Anlagen (vorläufig)	150.101,16 €
Bodenwert	+85.280,00 €
<hr/>	
Sachwert (vorläufig)	235.381,16 €
Anpassung mittels Sachwertfaktor	x 1.06
<hr/>	
Sachwert (marktangepasst)	249.504,03 €
<hr/>	
Sachwert	249.504,03 €

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes wird geschätzt auf **249.504,03 €**.

7. Besondere objektspezifische Grundstuecksmerkmale

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 Werteeinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Eckgrundstück

Sackgasse

sehr ruhig gelegen

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

Es wurde keine pauschale Erfassung vorgenommen.

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

8. Verkehrswert

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	150.101,16 €
Bodenwert	+85.280,00 €

Vorläufiger Sachwert **235.381,16 €**

Marktanpassung	+14.122,87 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren **249.504,03 €**

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 freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in Düren-Birkesdorf, Mustergasse 8 wird deshalb auf:

250.000,00 €

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 Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Düren, den 10.11.2020

(Ort, Datum)

(Arthur Ziljakow)

Anhang A: Objektbilder



Mustergasse 8, Düren-Birkesdorf - Bild 1