

Auftraggeber:

Frau
Mustermann



Das Gutachten wurde erstellt von:

Anja Lawrenz

Schmiedestraße 14
29525 Uelzen

Tel.: 0581/9738741

Fax.: 05808/980524

E-mail: anja-lawrenz@mellies-immobilien.de

Internet: www.mellies-immobilien.de

Erstellungsdatum: 21.12.09

Gutachten Nr: 2009-12-01

Aktenzeichen: 2009/1002

Wertermittlungsstichtag: 11.12.2009

Marktwertschätzung

Ich weise darauf hin, dass diese Marktwertschätzung anhand der von Ihnen mitgeteilten Unterlagen, bzw. Daten vorgenommen wurde. Die Feststellung des Marktwertes beruht nicht auf einer Immobilienbewertung gemäß BauGB (§194) sondern stellt eine überschlägige Schätzung des Marktwertes in Ahnlehnung an die WertV und WertR dar.

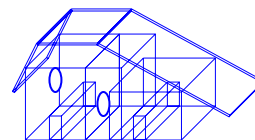
Der Unterzeichner haftet nur für Schäden, soweit diese von ihm vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht wurden.

Amtsgericht: Gifhorn
Gemarkung: Gifhorn
Blatt: -
Flur: -
Flurnummer: -



Der Marktwert des oben genannten Grundstückes wurde zum Wertermittlungsstichtag 11.12..2009 mit

353.000,00 € (in Worten: Dreihundertdreißigtausend) ermittelt.



Allgemeines:

Objektart: Einfamilienhaus mit angliedernder Zahnarztpraxis
Objekt:
Kreis:
Bundesland: Niedersachsen
Wertermittlungstichtag: 11.12.2009
Objektbesichtigung: 11.12.2009

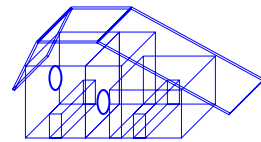
Objektbeschreibung:

Belastungen in Abteilung II des Grundbuches: Keine Einsicht

Grundstücksfläche: Ca 1600 m²
Erschließung: Voll Erschlossen
Ortslage: Kleinstadt ca. 3000 Einwohner
Straßenart: Wohnstraße
Straßenausbau: Voll ausgebaut
Entfernung tägl. Bedarf: Ca. 2,5 km nach Wittingen
Öffentliche Verkehrsmittel: Direkt vor der Haustür
Topographie: Eben
Verkehrslage: Gut
Parkmöglichkeiten: Vorhanden
Stellplätze: Vorhanden

Anzahl der WE -
Wohnfläche: Ca. 325,0 m²
Grundfläche: Ca. 357,5 m²
Baujahr: 1996
Erweiterungen: Keine
Bauweise: Massiv
Geschoszahl: 3 Haupthaus, 2 Praxis
Geschosshöhe: Ca. 2,40 m

Dachform: Satteldach
Fassade: verklickert
Fenster: Thermopen Fenster Kunststoff
Verglasung: Doppelverglasung
Heizung: Gasheizung, Kombiofen Holz
Außenanlagen: normal



Keller:	Voll unterkellert
Dachgeschoss:	ausgebaut
Besondere Bauteile:	
Ausstattungsgrad:	mittel
Miteigentumsanteile:	-
Gewerbe:	Zahnarztpraxis

Baumängel / Bauschäden / Restarbeiten

Alle Feststellungen über die Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen sowie des Grundes und des Bodens erfolgten ausschließlich nach den vom Auftraggeber überlassenen Unterlagen, sowie den Erkenntnissen der Ortsbegehung. Während der Ortsbegehung erfolgten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen.

Alle Feststellungen erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Flächen und Massen wurden aus dem vom Auftraggeber überlassenen Unterlagen entnommen und stichpunktartig geprüft bzw. überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende oder beschädigende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Teile und Baustoffe auf den Aussagen des Auftragsgebers sowie den überlassenen Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, die unter Umständen die anhaltende Gebrauchstüchtigkeit beeinflussen oder gefährden. Ebenso wurde die Kontamination von Baustoffen und Bauteilen nicht überprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Baumängel:

- Setzungsrisse im Flurbereich des Wohnhauses

Bodenwertberechnung

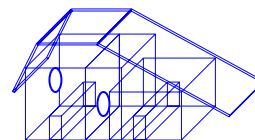
Mellies Immobilien – Schmiedestraße 14 – 29525 Uelzen – Tel. 0581-9738741 – Fax 05808-980524 – www.mellies-immobilien.de

Berufsaufsichtsbehörde: Gewerbeurteil gemäß § 34c GewO erteilt durch Uelzen, Ordnungsamt.

Umsatzsteueridentifikationsnummer: Ust – IdNr. DE214944

Kammer: Industrie und Handelskammer Lüneburg – Wolfsburg

Vertretungsberechtigter: Harry W. Mellies

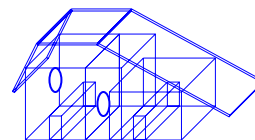


	Größe des Vorderlandbereiches / m ² :	1600,00
X	angepasster Bodenrichtwert / m ²	35,00 €
=	Bodenwert Vorderland	56.000,00 €
	Größe des Hinterlandbereiches / m ² :	- €
X	angepasster Bodenrichtwert / m ²	0,00 €
=	Bodenwert Hinterland	- €
=	Bodenwert (€)	56.000,00 €

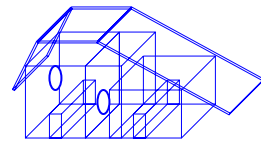
Bodenwert gerundet = 56.000,00 €

Sachwertberechnung:

Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
(fiktive) Restnutzungsdauer	67 Jahre
Brutto-Grundfläche:	357,50 m ²
NHK 2000 Typ	Typ 4 (1/3 Gewerbe 2/3 Gewerbe), mittlerer Ausstattungsgrad
Normalherstellungskosten (NHK 2000)	1000 - 1085 €/m ²
Interpolierter NHK Wert	1066,79 €/m²
Korrekturfaktor Bundesland	0,98
Korrekturfaktor Ortsgröße	0,98
Korrekturfaktor Grundrissart	-
Korrekturfaktor Wohnungsgröße	0,85
Sonstige Korrekturfaktoren	-
NHK Wert nach Abzug der Korrekturfaktoren	870,86 €/m²
Baupreisindex Quartal III 2009	112,60
Baupreisindex	98,00
Umbasierter Baupreisindex	114,90
Baupreisindex Quartal III 2009	112,60
Baupreisindex	98,00
Umbasierter Baupreisindex	114,90
NHK Wert	1001,49 €/m²



	Brutto-Grundfläche m ² (BGF)		357,50
X	Objekt- u. ausstattungsbezogener NHK-Wert nach WEST		1.001,49 €
=	Herstellungswert der Einzelgebäude (ohne BNK)		358.032,68 €
+	Baunebenkosten laut NHK 2000 Anlage 7	14%	50.124,57 €
=	Herstellungskosten der Einzelgebäude		408.157,25 €
-	Alterswertminderung nach Ross	10%	40.815,72 €
=	Zeitwert der Einzelgebäude		367.341,52 €
+	Außenanlagen	4%	14.693,66 €
+	Zeitwert der besonderen Bauteile und Nebengebäude: Garage		
+	Zeitwert der besonderen Einrichtungen		- €
=	Zeitwert der Einzelgebäude ink. Besonderer Bauteile und Einrichtungen		382.035,19 €
+	Bodenwert		56.000,00 €
=	vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		438.035,19 €
-	Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände,		- €
=	vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		438.035,19 €
+/-	Marktanpassungsfaktor in % (nach Sprengnetter)	25,00%	109.508,80 €
=	Marktangepaster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		328.526,39 €
-	sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände,		- €
=	Sachwert des Bebauten Grundstücks		328.526,39 €
=	Gerundeter Sachwert des Bebauten Grundstücks		329.000,00 €



Ertragswertberechnung

Restnutzungsdauer: 67 Jahre
 Liegenschaftszins (nach GuG 95): 4,5 %

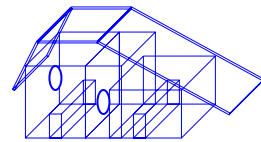
Ertragsart	Erträge je Ertragsart	Größe der Einheit	Monate/Jahr	Jahres-rohertrag
Erträge aus der Wohnflächenvermietung	5,00 € /m ²	325,00 € m ²	1.625,00 €	19.500,00 €
+ Garage	nicht mit berücksichtigt			- €
= Jahresrohertrag:				19.500,00 €
- Bewirtschaftungskosten Haus				3.142,60 €
- Bewirtschaftungskosten Garage				- €
= Jahresreinertrag				16.357,40 €

Bodenwert laut Bodenwertermittlung	56.000,00 €
x Liegenschaftszins (= Reinertragsanteil des Bodens)	4,50% 2.520,00 €

- Reinertragsanteil des Bodens	2.520,00 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen	13.837,40 €

Liegenschaftszinssatz	4,50%
Restnutzungsdauer in Jahren	67
ergibt einen Vervielfältiger gem. Anlage 5 WertR 2006	21,44

x Vervielfältiger gem. Anlage 5 WertR 2006	21,44
= Ertragswert der Baulichen Anlagen	296.673,86 €
- Sonstige besondere wertbeeinf. Umstände,	- €
+ Bodenwert	56.000,00 €
= Ertragswert (inkl. Bodenwert)	352.673,86 €
= gerundeter Ertragswert inkl. Bodenwert	353.000,00 €



Verfahrenswahl und Begründung

Im Folgenden wird die Aussagefähigkeit der ermittelten Verfahrenswerte eingeschätzt und daraus ein gewichtiges Ergebnis aller Verfahrenswerte gebildet.
Ausschlaggebende Fragestellungen sind dabei:

1. Welches Verfahren vollzieht für die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nach?
2. Für welches Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

Zu 1. Wichtung der Preisbildungsmechanismen nach Objektart

Verfahren	Gewichtung (0 oder 1)	Begründung
Sachwert	1	Das Objekt wird vorrangig selbst genutzt
Ertragswert	1	Das Objekt wird ertragsorientiert genutzt

Zu 2. Wichtung der Datenqualität der Einzelverfahren

Verfahren	Gewichtung (0 oder 1)	Begründung
Sachwert	0	Datenqualität anhand der WertR 2006 in ausreichendem Maße vorhanden
Ertragswert	1	Nachhaltig erzielbare, ortsübliche Mieten nach Mietspiegel, Internetrecherche und tatsächlicher Mietsituation in ausreichendem Maße vorhanden

7.3. Ermittlung des gewogenen Ergebnisses aller Verfahrensergebnisse, Bestimmung des Verkehrswertes

Verfahren	Gewichtung Nr.1	Gewichtung Nr. 2	Faktor (1. x 2.)	Verfahrensergebnisse	Gewichteter Einzelwert
Sachwert inkl. Bodenwert	1	0	0	329.000,00 €	-
Ertragswert inkl. Bodenwert	1	1	1	353.000,00 €	353.000,00 €
Summe			1		353.000,00 €

Gewogenes Ergebnis aller Verfahrensergebnisse = **353.000,00 € / 1 = 353.000,00 €**

Das gewogene Ergebnis und damit der unbelastete Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2009 rund: **353.000,00 €**