

Auftraggeber:

Max Mustermann
(Objekteigentümer)
Blumenstraße 9
71131 Jettingen

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: 31. März. 2009
Gutachten Nr: 2009-03-01
Aktenzeichen: 2009/03/001
Wertermittlungsstichtag: 25. März 2009

Gutachten

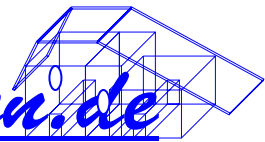
Über den Verkehrswert (nach § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück: Blumenstraße 9, 71131 Jettingen

Amtsgericht: Jettingen
Gemarkung: Jettingen
Blatt: 2980
Flur:
Flurnummer: 192



Der Verkehrswert des oben genannten Grundstückes wurde zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2009 mit

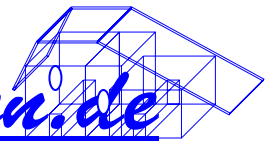
224.000,00 € (in Worten: Zweihundertvierundzwanzigtausend Euro) ermittelt.



Dieses Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon verbleibt eine im Archiv des Sachverständigenbüros. Es besteht aus 51 Seiten. 35 Seiten sind in Schriftform, 11 Seiten als Anlagen. Des Weiteren enthält dieses Gutachten 8 Fotos (innerhalb der Anlage).

Inhaltsverzeichnis

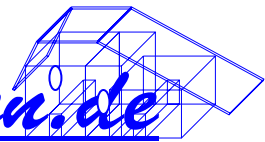
	Seite
1. Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse	4
2. Vormerkung	6
2.1. Auftrag / Wertermittlungsstichtag	6
2.2. Zweck des Gutachtens	6
2.3. Auftraggeber	7
2.4. Grundlagen der Wertermittlung	7
2.5. Anlagen, Unterlagen, Auskünfte, Literatur und Informationen zur Erstellung des Gutachtens	7
2.6. Ortsbesichtigung	8
3. Grundstückbeschreibung	9
3.1. Tatsächliche Eigenschaften	9
3.1.1. Lagebeschreibung des Wertermittlungsobjektes	9
3.1.2. Grundstücksbeschreibung des zu bewertenden Grundstückes	10
3.2. Rechtliche Gegebenheiten	11
3.2.1. Grundbuch	11
3.3. Planungs- und baurechtliche Situation	12
4. Gebäudebeschreibung	14
4.1. Vorbemerkungen	14
4.2. Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung und des Zustandes des Bewertungsgrundstückes	14
4.3. Beschreibung der Einzelbauteile	16
4.4. Bei der Ortsbesichtigung festgestellte Schäden und Mängel	17
5. Bewertung	18
5.1. Ermittlung des Bodenwertes - Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen	18
5.2. Bodenwertberechnungen	19
5.2.1. Bodenwertberechnung	20
5.3. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen	20
5.3.1. Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen	20
5.4. Sachwertermittlung	25
5.4.1. Allgemeine Angaben	25
5.4.2. Ermittlung des Sachwertes	27
6. Ermittlung des Ertragswertes des Wertermittlungsobjektes	28
6.1. Allgemeine Angaben	28
6.2. Ermittlung des Ertragswertes	30
6.3. Erklärung zum Ertragswert	31
7. Ermittlung des Verkehrswertes	31



7.1. Vergleichswertermittlungen gem.§§13 und 14 WertV	31
7.2. Verfahrenswahl und Begründung	31
7.3. Ermittlung des gewogenen Ergebnisses aller Verfahrensergebnisse, Bestimmung des Verkehrswertes	32
7.4. Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Rechten und Belastungen	32
7.5. Verkehrswert am Wertermittlungstichtag	33
8. Schlussklärung des Sachverständigen	33
9. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34

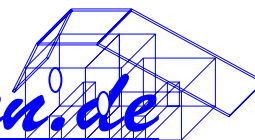
Anlagen:

	Seite
1. Grundrisse	1
1.1. Erdgeschoß	1
1.2. Dachgeschoß	1
2. Lagepläne	2
2.1. Ortslage 71131 Jettingen	2
2.2. Ober und Unterjettingen	2
2.3. Blumenstraße 9	3
2.4. Lageplan	4
3. Ausstattungsstandard	5
4. Fotodokumentationen (8 Fotos)	6-9
5. Bodenrichtwerte der Stadt Jettingen	10-11



1. Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Objektart		Einfamilienhaus								
Strasse/Hausnummer		Blumenstraße 9								
PLZ / Ort		71131 Jettingen								
Zuständiges Amtsgericht		Böblingen								
Grundbuch von		Jettingen								
Gemarkung		Jettingen								
Blatt		2980								
Flurstücknummer		192								
Grundstücksgröße		522,00 m ²								
Teilflächen	Bodenrichtwerte (€/m ²)	Fläche (m ²)	Erschließungszustand ⁽¹⁾		Zustand und Entwicklung ⁽²⁾					
1. Hof und Gebäudefläche	220,00	352	Voll erschlossen Erschließungsbeitragsfrei		Bauland					
Hinterland	101,47	170	Voll erschlossen Erschließungsbeitragsfrei		Bauland					
Baujahr								1966		
Fiktives Baujahr								1966		
Gesamtnutzungsdauer								70		
Rechnerische Restnutzungsdauer								27		
Fiktive Restnutzungsdauer								45		
Wertermittlungstichtag (West)								25.03.2009		
Zulässige bauliche Nutzbarkeit			Planungsgrundlage		Wertrelevante Nutzung (Anzahl)		Erschließungszustand ⁽¹⁾		Zustand und Entwicklung ⁽²⁾	
	WS	Kleinsiedlungsgebiet		Baulasten lt. Baulastenverzeichnis	x	Wohngebäude	x	Beitragsfrei (ebf)	x	Bauland
	WR	reines Wohngebiet		Altlasten lt. Altlastenverzeichnis		EFH/ZFH Offene Bebauung		Beitragspflichtig (ebp)		Rohbauland
x	WA	Allgemeines Wohngebiet	x	Bebauungsplan		Reihenhaus		Abgegolten historische Straße, ortsüblich erschlossen		Bau- Erwartungsland
	WB	Besonderes Wohngebiet	x	Flächennutzungsplan		Mehrfamilienhaus		Erschließungsbeiträge Teilweise gezahlt		Land-/forstwirtschaftliche Flächen
	MD	Dorf		Eintragungen		gemischt		Nicht feststellbar		Begünstigte



	gebiet	Abt. II Grundbuch	genutztes Gebäude			Land-/forstwirtschaftliche Flächen
MI	Mischgebiet	Denkmalschutz	Dienstleistung		auftragsgemäß nicht geprüft	
MK	Kerngebiet	Vorhaben und Erschließungsplan	Gewerbliche Nutzung			
GE	Gewebegbiet	Gebiet nach § 33 BauGB *	x Garagen			
GI	Industriegebiet	Gebiet nach § 34 BauGB *	Produktions-Gebäude			
SO	Sondergebiet	Gebiet nach § 35 BauGB *				
		Sonstige wertrelevante rechtliche Vorgaben				

* Erläuterungen:

§ 33 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung

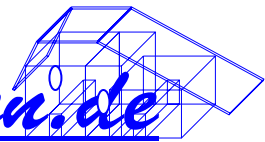
§ 34 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

§ 35 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich

Hauptnutzung	Wohn-/Nutzfläche (m ²)	Miete/Pacht		Instandhaltungsrückstau	
		nachhaltig erzielbar	tatsächlich	€	€/m ²
1. Haus	124,37	5,50 €- 7,00 €	5,50 €	-	-
2. Garage	20,00	-	35,00 €/Monat	-	-
sonstiges					

Ergebnis der Bodenwertberechnung	92.000,00 €
Ergebnis der Sachwertberechnung Nach der Marktanpassung (inkl. Bodenwert)	224.000,00 €
Ergebnis der Ertragswertberechnung (inkl. Bodenwert)	228.000,00 €
Ergebnis der Vergleichswertberechnung das Vergleichspreisen (inkl. Bodenwert)	-
Ergebnis der Vergleichswertberechnung nach Vergleichsfaktoren (inkl. Bodenwert)	-
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	224.000,00 €

Kennzahlen dieser Verkehrswertermittlung			
Liegenschaftszinssatz	2,75	%	
Vervielfältiger	26,24		
Bewirtschaftungskosten in % Gebäude (Verwaltungs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis)	579,30 €	= 4,66 €/m ²	pro Jahr der Nettokaltmiete
Bewirtschaftungskosten in % (Verwaltungs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis)	116,96 €	= 5,84 €/m ²	pro Jahr der Nettokaltmiete
Jahresrohertrag	8628,42	€	
Rohertragsvervielfältiger	25,96	= Verkehrswert/Jahresrohertrag	
Jahresreinertrag	7932,16	€	
Reinertragsvervielfältiger	28,24	= Verkehrswert/Jahresreinertrag	
Verkehrswert pro m ² Wohn/Nutzfläche (124,37 m ² + 20,00 m ² = 144,37 m ²)	1958,55 €	= Verkehrswert/Wohn- bzw. Nutzfläche	



2. Vorbemerkungen

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.

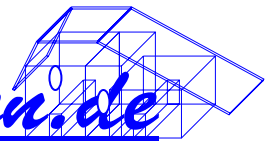
Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur die Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und den Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Wertermittlungsverordnung (WertV) und den Wertermittlungsrichtlinien (WertR) erstellt. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB). Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Geflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen (§7 Abs. 2 WertV). Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 13 WertV). Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

2.1. Auftrag / Wertermittlungsstichtag

Infolge des Auftrages von Herrn Mustermann (Anschrift siehe Deckblatt) am 20.03.2009 hat der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks, Blumenstraße 9, 71131 Jettingen ermittelt und das nachfolgende Gutachten erstellt. Als Wertermittlungsstichtag wurde der 25.03.2009 (Tag der Ortsbesichtigung) vereinbart.

2.2. Zweck des Gutachtens



Der Zweck dieses Gutachtens ist die Informationsbeschaffung über den Verkehrswert der Immobilie in der Blumenstraße 9, 71131 Jettingen, zur Planung eines eventuellen Verkaufs der Immobilie.

2.3. Auftraggeber

Die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer sind:

- Max Mustermann,
Geburtstag: 10.10.1950
Anteil am Eigentum nach Grundbuchangabe ½
- Maxi Mustermann,
Geburtstag: 12.12. 1955
Anteil am Eigentum nach Grundbuchangabe ½

Aufgrund der fehlenden Vollmacht des Auftraggebers war es dem Sachverständigen nicht möglich, in das Grundbuch einzusehen

2.4. Grundlagen der Werteermittlung

Grundlagen für die Erstellung dieses Gutachtens ist das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Wertermittlungsverordnung (WertV), die Wertermittlungsrichtlinien (WertR) sowie die zweite Berechnungsverordnung (II.BV).

2.5. Anlagen, Unterlagen, Auskünfte, Literatur und Informationen zur Erstellung des Gutachtens

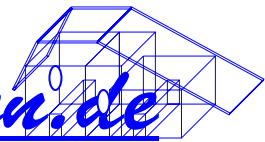
Die aufgeführten Anlagen sind als Kopie dem Gutachten beigelegt. Die verwendeten Unterlagen befinden sich in der Hausakte des unterzeichnenden Sachverständigen. Literatur und Rechtsgrundlagen sind im Sachverständigenbüro einsehbar.

Verwendete Unterlagen:

1.	Auszug aus der Flurkarte, wurde vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt.	Hausakte
2.	Grundrisse, Ansichten und Schnitt, wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt.(einige Skizzen nach Aufmass während des Ortstermins)	Anlage 1
3.	Lagepläne zum Objekt (Quelle Internet)	Anlage 2
4.	Fotodokumentation vom Ortstermin am 25.03.2009	Anlage 3
6.	Mietzusammenstellung des Sachverständigen	Hausakte
7.	Rechnungen von Durchgeführten Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten, wurde vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt.	Hausakte

Verwendete Auskünfte und Informationen

8.	Informationen über Jettingen und Umgebung aus dem Internet www.meinestadt.de , www.wikipedia.de	Hausakte
10.	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Hausakte
11.	Grundstücksmarktbericht 2009 vom Gutachterausschuss für	Hausakte



	Grundstückswerte der Stadt Jettingen	
12.	Ergebnisse der am 25.03.2009 durchgeführten Ortsbesichtigung	Hausakte
13.	Notizen zu Auskünften des Dezernats VI (Planen und Bauen) der Stadtverwaltung Jettingen (Telefonate vom 23.03.2009 mit Frau Schulz 14:00 - 15:00 Uhr)	Hausakte
14.	Notizen zu Auskünften des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Jettingen (Telefonate vom 23.03.2009 mit Herrn Beck ca. 14:00 Uhr)	Hausakte
15.	Informationen zum Mietspiegel der Stadt Jettingen nach Auskünften des Gutachterausschusses (Telefonat vom 23.03.2009 ca. 11:00 Uhr)	Hausakte
16.	Mietspiegel des Haus und Grundbesitzerverein der Stadt Jettingen (Stand Januar 2009) sowie Informationen aufgrund von Telefonaten mit Herrn Meier vom 25.03.2009	Hausakte

Verwendete Literatur

17.	Normalherstellungskosten 2000 (NHK2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien 2006 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung	Im SV-Büro
18.	Hans Otto Sprengnetter „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“ Loseblattsammlung	Im SV-Büro
19.	Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser der AGVGA-NRW Stand 2003	Im SV-Büro
20.	Anlage 5, Anlage 7 und Anlage 8 der Wertermittlungsrichtlinie	Im SV-Büro

Alle durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sind älteren Datums und sind im Regelfall in Rahmen einer Verkehrswertermittlung neu zu erstellen bzw. zu beschaffen. Es wurde jedoch auftragsgemäß auf die Neuerstellung bzw. Neubeschaffung verzichtet. Der Auftraggeber hat den unterzeichnenden Sachverständigen ausdrücklich versichert, dass die zur Verfügung gestellten Unterlagen auch zum Wertermittlungstichtag Aktualität besitzen.

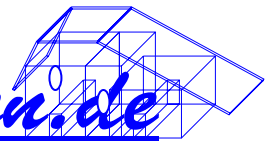
2.6. Ortsbesichtigung

Am 25.03. 2009 fand ab ca. 13:00 Uhr eine Ortsbegehung auf dem zu bewertenden Grundstück statt. Folgende Personen nahmen an dieser Ortsbegehung teil:

- Herr Max Mustermann – Eigentümer (im Grundbuch eingetragen) und Auftraggeber
wohnhaft in der Blumenstraße 9, 71131 Jettingen
- Frau Maxi Mustermann – Eigentümerin(im Grundbuch eingetragen)
wohnhaft der Blumenstraße 9, 71131 Jettingen
- Anja Lawrenz – Sachverständige – wohnhaft in der Blumenthalstraße 27, 29462 Wustrow

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss handelt. Zusätzlich zum Wohnhaus befindet sich eine Garage auf dem zu bewertenden Grundstück.

Nach der Begrüßung und einem kurzen einleitenden Gespräch begann die Besichtigung des Kellergeschosses. Darauf folgten das Erdgeschoss und das Dachgeschoss. Nachdem der Innenbereich des Gebäudes in Augenschein genommen wurde erfolgte die Begehung der Garage und der Außenanlage. Die Besichtigung endete um ca. 15:30 Uhr. Die Ortsbegehung fand an einem sonnigen, trocknen Tag statt, sie wurde mit Hilfe von Fotos dokumentiert.



3. Grundstückbeschreibung

3.1. Tatsächliche Eigenschaften

3.1.1. Lagebeschreibung des Wertermittlungsobjektes

Makrolage: gut

Jettingen besteht aus den ehemals selbstständigen Gemeinden Oberjettingen und Unterjettingen. Zur ehemaligen Gemeinde Oberjettingen gehören das Dorf Oberjettingen und das Gehöft Höhenhöfe sowie die abgegangenen Ortschaften Oberstetten, Im Weiler und Steinberg. Zur ehemaligen Gemeinde Unterjettingen gehören das Dorf Unterjettingen, der Ort Sindlingen und der Wohnplatz Kehrhou sowie die abgegangenen Ortschaften Malmen und Wolfenkirch. Jettingen liegt an der Bundesstraße 28 zwischen Nagold und Herrenberg. Hinter Herrenberg ist sie an die Bundesautobahn 81 angeschlossen.

Buslinien verbinden Jettingen mit Nagold, Herrenberg, Gültlingen, Haslach, Tübingen, Mötzingen und Gäufelden

Neben einer Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule, die im Gebiet zwischen Ober- und Unterjettingen zentral erbaut wurde, gibt es in Ober- und Unterjettingen auch je eine reine Grundschule.

Zu den sozialen Einrichtungen gehören Kindergärten und -krippen, Kinderbetreuungsangebote für berufstätige sowie zwei Grundschulen und eine Haupt- und Realschule.

Zahlreiche soziale Einrichtungen der Pflege alter und behinderter Menschen betreffend und Ärzte verschiedener Fachdisziplinen sowie Praxen für heiltherapeutische Anwendungen stellen auf gesundheitlichem Gebiet eine gute Versorgung sicher.

Mikrolage: gut

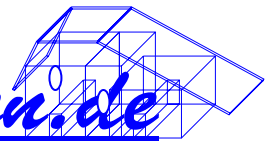
Die Blumenstraße gehört zu Oberjettingen und liegt am äußersten Rand der Stadt. Das zu bewertende Objekt liegt in der Blumenstraße 9, von hieraus ist das Stadtzentrum von Jettingen ca. 2,5 km entfernt und über die Hauptstraße gut zu erreichen. Die Möglichkeit öffentliche Verkehrsmittel zu nutzen sind gegeben, außerdem werden ausreichend Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung des zu bewertenden Objektes angeboten.

In unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt befindet sich ein Supermarkt, eine Grundschule, eine Gesamtschule und ein Kindergarten.

Die Lage des zu bewertenden Objekts kann als ruhig bezeichnet werden.

Infrastruktur/Wirtschaftslage: befriedigend

„Im Landkreis Böblingen ist die Zahl der Arbeitslosen im Juni um 246 oder 2,8 Prozent auf 8.984 angestiegen.“



Der Vorjahresvergleich zeigt mit einem plus von 1.384 (18,2 Prozent) weiterhin die günstigste Entwicklung im gesamten Regierungsbezirk Stuttgart.

Gleichwohl gilt auch für den Landkreis Böblingen, dass durch Kurzarbeit weiterhin größere Entlassungen vermieden werden können. Die Bewegungszahlen für das erste Halbjahr 2009 machen allerdings auch deutlich, dass die Geschäftsstellen von Arbeitsagentur und JobCenter im Landkreis Böblingen über dreitausend mehr Menschen unmittelbar aus Erwerbsarbeit in Arbeitslosigkeit aufnehmen mussten (6.532) als sie wieder in Erwerbsarbeit abgegeben haben (3.489). Diese Zahlen zeigen deutlich, wie schwierig auch im Landkreis Böblingen die Wirtschaftssituation und in Folge die Situation auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt ist.

Weiterhin große Sorge bereitet mir die Jugendarbeitslosigkeit. Binnen Jahresfrist ist die Arbeitslosigkeit von Jugendlichen und jungen Erwachsenen um 94,5 Prozent auf 1.056 angestiegen, bei den Jugendlichen unter 20 Jahren hat sie sich gar mehr als verdoppelt. Seit Beginn der Krise haben die Arbeitgeber vor allem an- und ungelernete junge Menschen freigesetzt. Viele von ihnen nehmen derzeit an einer beruflichen Qualifizierungsmaßnahme teil, um so besser auf eine Arbeitsaufnahme vorbereitet zu sein.“(Informationen über den lokalen Arbeitsmarkt der Agentur für Arbeit 2009)

2003 gründeten Nagold, Ebhausen, Haiterbach, Jettingen, Mötzingen, Rohrdorf und Wildberg den Zweckverband Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Nagold Gäu (ING).

Zweck des Verbands ist die gemeinschaftliche Entwicklung eines insgesamt 88 ha großen Areals auf dem Nagolder Eisberg zu einem Industrie- und Gewerbestandort. Der INGpark liegt an der Nahtstelle der Regionen Stuttgart, Nordschwarzwald und Neckar-Alb. Mit dem Wirtschaftsraum Stuttgart liegt einer der größten Absatzmärkte direkt vor der Haustür künftiger Investoren. Und die Verkehrswege sind gut. Der INGpark ist erreichbar über die B 28 und die Autobahn A 81, zu der ein direkter Autobahnzubringer existiert. Bis zum Flughafen des Großraums Stuttgart sind es nur 50 km.

3.1.2. Grundstücksbeschreibung des zu bewertenden Grundstückes Flurstück Nr. 192, Blumenstraße 9, 71131 Jettingen

Grundstücksform:

Der Grundstückszuschnitt ist L - Förmig geschnitten.

Erschließungszustand:

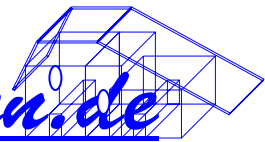
Nach Auskunft des Bau- und Planungsamtes in Jettingen ist das Grundstück voll erschlossen, Erschließungsbeitrags- und Kommunalabgabefrei.

Das zu bewertende Grundstück ist über die Blumenstraße erreichbar. Diese Straße ist asphaltiert und zweiseitig befahrbar. Beidseitig der Straße befinden sich Gehwege, Parkmöglichkeiten sowie eine umfangreiche Straßenbeleuchtung. Das Wertermittlungsgrundstück ist über Ver- und Endsorgungsanlagen von Hausanschluss aus an das öffentliche Kanal-, Wasser-, Strom- und Telefonnetz angeschlossen. Das gesamte Grundstück machte bei der Begehung einen gepflegten Eindruck.

Grundstücksabmessungen:

Vorderland:

Grundstücksgröße: ca. 352,00 m²



Breite (Straßenfront): ca. 24,00 m
Tiefe: ca. 14,67 m
Hinterland: ca. 170,00 m²

Gesamte Grundstücksgröße: ca. 522,00 m²

Topographie

Das Grundstück weist eine nördliche Hanglage aus, der Höhnenunterschied zwischen der Baumgartenstraße und dem Gärtlesweg beträgt ca.8%.

Aufteilung des Grundstückes:

Nördlich des Hauptgebäudes liegt die Garage, eine massive Mauer von ca. 1,50 m breite verbindet diese Garage mit dem Hauptgebäude. Durch eine Tür in dieser Mauer gelangt man auf einem gepflasterten Weg, der zum Haupteingang des Hauses und den hinteren Gartenbereich führt. Auf der südlichen Seitenseite des Haupthauses befindet sich eine ca. 16,00 m² große Terrasse, östlich ein kleiner Vorgarten. Das Grundstück selbst ist überwiegend mit Rasen, einzelnen Obstbäumen sowie Ziersträuchern bepflanzt.

Nachbarbebauung:

Das zu bewertende Objekt ist ein Eckgrundstück und schließt südlich an die Baumgartenstrasse an. Es gehört zu einer Siedlung die hauptsächlich mit Einfamilienhäusern bebaut ist. Nördlich des zu bewertenden Grundstückes liegt ein ebenfalls mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück. Dieses gilt auch für das westlich gelegene Grundstück.

Einfriedung des Grundstückes:

Das Grundstück des zu bewertenden Objektes ist durch Anschlussbebauung (Garage), Randbebauung (Holzlattenzaun mit gemauerten Sockel) und im hinteren Bereich durch Bepflanzungen eingefriedet.

Kontamination / Baugrund- und Bodenverhältnisse:

Erkennbare Kontaminationen waren bei der Ortsbegehung nicht erkennbar, auch liegen keine Einträge im Altlastenverzeichnis vor.

Augenscheinlich handelt es sich um normal bewachsenen, tragbaren Braugrund. Eine Baugrunduntersuchung wurde bei der Ortsbesichtigung nicht vorgenommen.

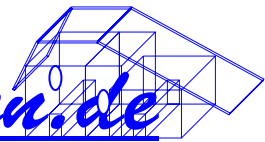
Immissionen:

Bei der Ortsbesichtigung konnten keine, den Wert beeinflussenden Immissionen festgestellt werden.

3.2. Rechtliche Gegebenheiten

Hinweis:

Diese Verkehrswertermittlung wird auftragsgemäß auf Grundlage der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten bzw. von Sachverständigen beschafften Unterlagen durchgeführt. Darüber hinaus wurde der Zustand der Bebauung beim Ortstermin berücksichtigt.



3.2.1. Grundbuch:

Grundbuchamt: Amtsgericht Böblingen
 Grundbuch von Jettingen
 Gemarkung Jettingen
 Blatt 192

Bestandsverzeichnis:

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nr. d.Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftslage und -art	Größe
1	2				3		4

Abteilung I:

Laufende Nummer der Eintragung	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Abteilung II:

Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und beschränkungen

Aufgrund der fehlenden Vollmacht des Auftraggebers war es dem Sachverständigen nicht möglich, in das Grundbuch einzusehen. Der Auftraggeber erklärt, dass keine Wertbeeinflussenden Rechte oder Belastungen vorliegen. Der Sachverständige geht davon aus, dass keine Gründe Seitens des Auftraggebers vorliegen, Wertbeeinflussende Rechte oder Belastungen zu verschweigen.

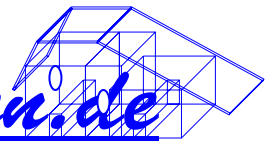
Anmerkungen:

- In Abteilung II eingetragene Belastungen oder Rechte können ggf. den Verkehrswert beeinflussen. Eine wertmäßige Berücksichtigung erfolgt an entsprechender Stelle dieses Gutachtens.
- Schuldverhältnisse die in der Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, das ggf. valutierende Schulden bei einer Veräußerung des Objektes sachgemäß berücksichtigt werden.

3.3. Planungs- und baurechtliche Situation

Nach Auskünften der Stadtverwaltung Jettingen vom 23.03.2009 zu den, das zu bewertende Grundstück betreffenden, sind folgende rechtlichen Gegebenheiten zu beachten:

Grundbuch:



Laut Auftraggeber liegen in Abteilung II keine Eintragungen vor.

Flächennutzungsplan:

Laut Auskunft der Stadtverwaltung der Stadt Jettingen ist das zu bewertende Grundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Bebauungsplan:

Laut Auskunft der Stadtverwaltung der Stadt Jettingen beinhaltet der Bebauungsplan für das zu bewertende Grundstück folgende Festsetzungen:

- WA - Allgemeines Wohngebiet
- o - offene Bauweise
- II - Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
- GFZ - 0,80
- DN - 25-40°

Ortssatzungen:

Laut Auskunft der Stadtverwaltung der Stadt Jettingen liegt das Grundstück nicht im Bereich von Städtebaulichen Satzungen, Gestaltungssatzungen oder sonstigen Ortssatzungen.

Natur- und Landschaftsschutz:

Laut Auskunft der Stadtverwaltung der Stadt Jettingen sind keine Natur- und Landschaftlichen Gegebenheiten zu beachten.

Gewässerschutz:

Laut Auskunft der Stadtverwaltung der Stadt Jettingen sind keine Gegebenheiten des Gewässerschutzes zu beachten.

Denkmalschutz:

Laut Auskunft der Stadtverwaltung der Stadt Jettingen sind keine Gegebenheiten des Denkmalschutzes zu beachten.

Bodenordnung, Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren:

Laut Auskunft der Stadtverwaltung der Stadt Jettingen ist das Bewertungsobjekt derzeit in kein Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren einbezogen.

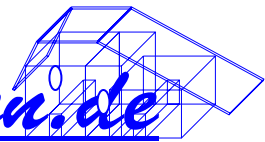
Städtebauliches Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet:

Laut Auskunft der Stadtverwaltung der Stadt Jettingen liegt das Bewertungsobjekt derzeit in kein städtebaulichen Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet.

Baulastenverzeichnis:

Laut Auskunft der Stadtverwaltung der Stadt Jettingen liegt für das Bewertungsobjekt keine Baulasteneintragung vor.

Kriegslastenverzeichnis:



Laut Auskunft der Stadtverwaltung der Stadt Jettingen wird für die Stadt kein Kriegslastenverzeichnis geführt.

Altlastenverzeichnis

Laut Auskunft der Stadtverwaltung der Stadt Jettingen liegen für das Bewertungsobjekt derzeit keine Eintragungen im Altlastenverzeichnis vor.

Entwicklungszustand des Grund und Bodens

Laut Auskunft der Stadtverwaltung der Stadt Jettingen ist das Bewertungsobjekt eingestuft als geordnetes, baureifes Land, ortsüblich voll erschlossen, erschließungs- und kommunalabgabefrei.

Miet- bzw. Pachtverhältnisse:

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung wurde das Objekt vom Auftraggeber und seiner Frau selbst genutzt.

4. Gebäudebeschreibung

4.1. Vorbemerkungen

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die vom Auftragsgeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte. Zusätzlich fließen die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung (siehe die bei der Ortsbesichtigung erstellte Fotodokumentation in der Anlage dieses Wertgutachtens) mit in die Beschreibung des Gebäudes ein.

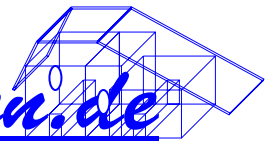
Das Objekt wird soweit beschrieben, wie es für die Erstellung des Wertgutachtens erforderlich ist. Es werden die offensichtlich und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen kann es jedoch zu Abweichungen von diesen Beschreibungen kommen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegende Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen. Die Funktionsweise einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im diesem Gutachten unterstellt. Bauschäden wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung offensichtlich und augenscheinlich (zerstörungsfrei) erkennbar waren.

Die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden auf den Verkehrswert sind nur pauschal, über die Modifizierung der Restnutzungsdauer berücksichtigt worden. Des Weiteren sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sollten hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden vornehmen zu lassen.

4.2. Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung und des Zustandes des Bewertungsgrundstückes

Chronologische Entwicklung des Wertermittlungsobjektes (soweit bekannt):

Baujahr:	1966
Bau der Garage:	1966
Kauf des Objektes, durch den jetzigen Eigentümer	1985



Erneuerung der Heizanlage:	1990
Fenstererneuerung:	1990
Erneuerung des Bades im Dachgeschoss	1992
Fassadenanstrich	2000
Terrassen Erneuerung	2005

Art und Nutzung der Bebauung

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus mit Anschlussbebauung zum Nachbargrundstück (Garage).

Das Gebäude wird derzeit zu reinen Wohnzwecken genutzt.

Beschreibung der vorhandenen Wohnungen bzw. Zimmer des Haupthauses und ihre Nutzung:

Keller:

Kellerräume	2	
Heizungsraum	1	
Waschraum	1	
Trockenraum	1	
Flur	1	

Erdgeschoss:

Wohnzimmer/Esszimmer	1	
Küche	1	
Badezimmer	1	Toilette, Waschbecken, Dusche
Abstellraum	1	
Arbeitszimmer	1	
Flur	1	Hier führt eine Treppe ins Dachgeschoss und unterhalb dieser Treppe geht es, wiederum über eine Treppe, in den Kellerbereich

Dachgeschoss:

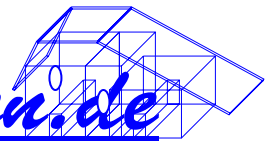
Zimmer	4	
Badezimmer	1	Toilette, Waschbecken, Dusche, Wanne
Flur	1	Eine Treppe führt ins Erdgeschoss und eine Einschubtreppe in den Speicher

Vorhandene Außenanlagen:

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz für Kanal, Strom, Wasser, Telefon und Kabel-TV sind vorhanden, ebenso eine ca. 30m² große Terrasse.

Besondere Bauteile:

Eine freistehende Garage



Besondere Einrichtungen:

keine

Besondere wertbeeinflussende Umstände, die keine stichtagsnahe Investitionen erfordern:

keine

Zusammenfassung der Beschreibung und Beurteilung des Bewertungsobjektes

Anzahl der Geschosse: 1 Kellergeschoss, 1 Erdgeschoss, 1 Dachgeschoss, 1 Speicher

Nutzung: Einfamilien-Wohnhaus

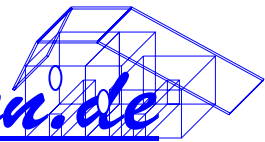
NHK Typ 1.01, Keller, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr 1966

Das Einfamilienhaus machte zum Ortstermin einen gepflegten Eindruck. Ein Modernisierungstau war nicht erkennbar.

4.3. Beschreibung der Einzelbauteile

Fundamente:	Bodenplatte auf Streifenfundament
Fassaden / Außenmauerwerk:	Einschaliges Mauerwerk, außen rau verputzt und gestrichen
Dach	Sparrendach in Satteldachform, mit Betondachpfannen gedeckt und einer Zwischensparren-Dämmung.
Innenwände:	Zweischalige Innenwände aus Gipsfaserplatten, in Küche und Badezimmer ca. 150 cm hoch gekachelt, ansonsten tapeziert. Kellerwände einfach verputzt.
Decken:	Massivdecken aus Stahlbeton, einfach verputzt und gestrichen
Türen:	Innentüren: Türblätter und Türzargen aus Holz. Außentüren: Türblatt und Türzargen aus Kunststoff, Türblatt teilweise mit Glasausschnitten und Zierleisten aus Holz. Terrassentür: Türblatt und Türzargen, Türblatt mit Glaseinsatz.
Fenster:	Kunststofffenster, doppelt verglast
Fußböden:	Küche, Badezimmer und Flur gefliest, Rest des Hauses mit Teppichboden ausgelegt. Keller vollständig gefliest
Treppen	Eine einläufige Treppe mit Halbpodest führt zum Dachgeschoss, unterhalb dieser Treppe befindet sich eine gerade Treppe zum Kellergeschoss. Die Treppe zum Dachboden ist eine einfache Einschubtreppe aus Holz.
Elektrik:	Leitungen liegen unter Putz, Flur und Wohnzimmer jeweils 2 Lichtschalter, die restlichen



	Räume jeweils 1. Küche, Wohnzimmer jeweils 4 Steckdosen, in den restlichen Räumen jeweils 2.	
Heizung:	Gaszentralheizung mit Flachheizkörpern	
Wasserversorgung:	In allen Etagen, einschließlich Keller, ist warmes Wasser vorhanden. Die Erwärmung erfolgt zentral über die Heizungsanlage.	
Sanitäre Anlagen:	Erdgeschoß:	Dusche, WC und Handwaschbecken. Die Duschkabine voll und die Wände ca.150 cm hoch gefliest.
	Obergeschoß:	Dusche, Wanne, WC und Handwaschbecken. Die Duschkabine voll und die Wände ca.150 cm hoch gefliest.
Küche:	Einfache Einbauküche	
Besonderheiten:	Eine ca. 16 m ² große Terrasse südlich des Hauptgebäudes.	

Beschreibung der Nebengebäude

Gebäudeart:	Garage	
Größe:	Gesamtfläche:	ca. 20 m ²
	Anzahl der Räume:	1
Nutzung:	Garage	

Beschreibung der Außenanlagen

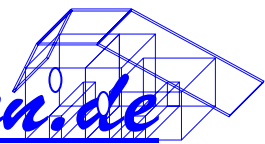
Die Ver- und Entsorgungsanlagen für Kanal, Wasser, Strom und Telefon sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz gegeben.

Das Vordere Teil der Gartenanlage wird überwiegend als Ziergarten genutzt und ist mit einer Auffahrt ausgestattet. Der hinter dem Haus liegende Teil des Gartens ist mit Rasen bepflanzt, Ziersträucher und Blumenbeete bilden hier den Abschluss des Rasens. Südlich des Haupthauses befindet sich eine ca. 16 m² große Terrasse.

4.4 Bei der Ortsbesichtigung festgestellte Schäden und Mängel

Das gesamte Objekt machte bei der Ortsbesichtigung einen gepflegten Eindruck. Schäden und Mängel bzw. ein Modernisierungstau war nicht feststellbar.

Die oben aufgeführten Schäden- und Mängelliste ist lediglich als Ergänzung zur Baubeschreibung zu verstehen. Sie erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und Ausführlichkeit. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses Gutachten kein Bauschadengutachten ersetzen kann.



Die Bauausführung, der Bauzustand, das Gebäudealter, die Ausstattungsmerkmale sowie der Instandhaltungs- und Modernisierungszustand führen bei nachstehender Ermittlung zu einer (fiktiven) Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag. Hierfür wird auch für die Zukunft eine normale Unter- und Instandhaltung unterstellt.

5. Bewertung

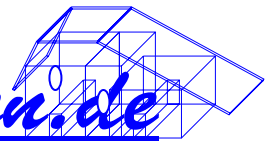
5.1. Ermittlung des Bodenwertes - Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben- oder Anstelle von Vergleichswerten können auch geeignete Bodenrichtwerte anstelle von Vergleichsgrundstücken zur Ermittlung des Bodenwertes herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn diese entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und dem Entwicklungszustand gegliedert, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, dem Erschließungszustand und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt bestimmt sind.

Der **Bodenrichtwert** ist im deutschen Städtebaurecht ein durchschnittlicher Lagewert, ermittelt aus den Kaufpreisen von Grundstücken unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Wertverhältnisse. Er bezieht sich auf den Quadratmeter einer Grundstücksfläche. Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes zu dem Richtwertgrundstück bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen im Wert des zu bewertenden Grundstückes. Laut Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Jettingen 23.03.2009 gelten für das Richtwertgrundstück die folgenden Angaben.

Gegenüberstellung der tatsächlichen Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks und des vom Gutachterausschuss ermittelten Richtwertgrundstücks.

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	entsprechend
Lage	Allgemeines Wohngebiet	entsprechend
Bodenrichtwert	220,00 €/m ²	-
Beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand	frei	entsprechend
Bodenrichtwert für Gartenland	Nicht relevant	-
Grundstücksgröße	-	522,00 m ²
Grundstückstiefe	-	14,67 m
Bauweise	Offene Bauweise	entsprechend
Ausnutzung	-	II
Grundstücksform Zuschnitt	Annähernd Rechteckig	L - Form
Grundflächenzahl (GRZ)	-	-
Geschossflächenzahl (GFZ)	-	0,80
Stichtag des BRW	-	-
Bodenpreisindex zu West	-	100%
Bodenbeschaffenheit	Tragfähiger Baugrund	Normale Baugrundverhältnisse



	altlastenfrei	werden vorausgesetzt
Immissionen	keine	entsprechend

5.2 Bodenwertberechnungen

(Flurstück-Nr.: 192, Blumenstraße 9, 71131 Jettingen

Anpassung des Bodenrichtwertes an das Bewertungsgrundstück

		Vorderland	Hinterland		
Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert)		220,00 €	101,47 €	E1	
Berücksichtigung noch zu entrichtender Abgaben und Erschließungsbeiträge		0,00 €	0,00 €		
Ergebnis		220,00 €	101,47 €		
Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes an den Wertermittlungsstichtag (Bodenpreisindex zu West nach Angabe des GAA)			-	E2	
Ergebnis		220,00 €	101,47 €		
Anpassung an tatsächliche Grundstücksverhältnisse	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Anpassungs-faktor	Anpassungs-faktor	
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Baureifes Land	x1	x1	
Art der Nutzung	WA	WA	x1	x1	
Bauweise	offen	offen	x1	x1	
Geschossigkeit	-	II	x1	x1	
Topographie des Grundstücks	Eben	Leichte Hanglage	- 2,5%	- 2,5%	E3
Grundstücksausnutzung (GFZ- Anpassung)	-	0,80	x1	x1	
Zuschnitt des Grundstückes Grundstücksform	Annähernd Rechteckig	L - Form	x1	x1	
Immissionen	keine	keine	x1	x1	
Sonstiges	-	-	x1	x1	
Angepasster beitrags- und abgabefreier Bodenwert		214,50 €	99,00 €		

Erläuterung:

E1= Für die Lage und die Bebauungsart des zu beurteilenden Grundstückes hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Jettingen einen Bodenrichtwert von 220,00 €/m² ermittelt.

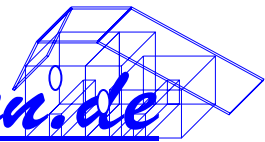
Mellies Immobilien – Schmiedestraße 14 – 29525 Uelzen – Tel. 0581-9738741 – Fax 05808-980524 – www.mellies-immobilien.de

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

Umsatzsteueridentifikationsnummer: Ust – IdNr. DE214944

Kammer: Industrie und Handelskammer Lüneburg – Wolfsburg

Vertretungsberechtigter: Harry W. Mellies



E2= Eine Zeitliche Anpassung des Bodenwertes ist laut Gutachterausschuss der Stadt Jettingen nicht vorzunehmen, da bis zu diesem Zeitpunkt keine aktualisierten Bodenwerte vorliegen werden

E3= Laut Gutachterausschuss der Stadt Jettingen beträgt der Abschlag wegen Hängigkeit bei einer Neigung von 7% bis 14% = 2,5%.

E4= Das Hinterland wird in der Nachfolgenden Bodenwertberechnung gesondert berechnet. Laut Gutachterausschuss der Stadt Jettingen beträgt der Bodenrichtwert in diesem Fall 101,47 €/m².

5.2.1. Bodenwertberechnung

	Größe des Vorderlandbereiches / m ² :	352,00
X	angepasster Bodenrichtwert / m ²	214,50 €
=	Bodenwert Vorderland	75.504,00 €
	Größe des Hinterlandbereiches / m ² :	170,00 €
X	angepasster Bodenrichtwert / m ²	99,00 €
=	Bodenwert Hinterland	16.830,00 €
=	Bodenwert (€)	92.334,00 €

Bodenwert gerundet = 92.000,00 €

5.3. Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen

5.3.1. Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt überwiegend bei Grundstücken in Betracht, bei denen eine renditeunabhängige Eigennutzung im Vordergrund steht. Dieses ist überwiegend bei individuell gestalteten Ein- bzw. Zweifamilienhäusern der Fall.

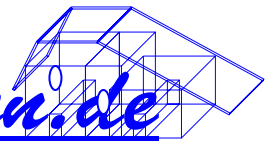
Der Sachwert setzt sich aus folgenden Werten zusammen: Bodenwert und den Wert der Gebäude und Außenanlagen. Der Bodenwert wird vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Wert der Gebäude auf Grundlage von Herstellungswerten und Baunebenkosten, unter Berücksichtigung einer Wertminderung wegen Alters. Darüber hinaus werden dem Wert des Gebäudes die Kosten für besondere Bauteile und Einrichtungen zugeschlagen.

Der Wert der Außenanlagen kann pauschal zum Zeitwert festgelegt werden.

Bei der Ermittlung des Sachwertes ist der Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen getrennt vom Bodenwert zu ermitteln.

Herstellungswert

Der Herstellungswert von Immobilien wird durch Multiplikation der Flächeneinheit bzw. der Volumeneinheit des Gebäudes (Bruttogrundfläche in m² bzw. Brutto-Rauminhalt in m³) mit den Normalherstellungskosten für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonderen Bauteilen, besonderen Einrichtungen und Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen.



Normgebäude, besondere Bauteile und Nebengebäude

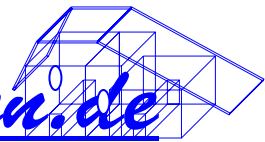
Bei der Ermittlung der Gebäudefläche, des -volumens werden manche, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in diesem Gutachten „Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören u.a.: Kelleraußentreppen, Eingangstreppen, Dachgauben, Eingangsüberdachungen, Balkone, Terrassen, Wintergärten und Geräteschuppen.

Der Wert dieser Gebäudeteile wird deshalb zu den für das Normgebäude ermittelten Wert, (Normalherstellungskosten (NHK 2000) x Bruttogrundfläche (BGF) bzw. Bruttorauminhalt (BRI) durch Zuschläge in ihrem Zeitwert besonders berücksichtigt. In diesem Gutachten berechnen sich die Zeitwerte der besonderen Bauteile wie folgt:

Besonderes Bauteil: Garage		
Fundament	Betonplatte mit frostfreiem Streifenfundament gegründet.	
Mauerwerk	Kalksandstein	
Putz	Gemauert, Innenputz feuchtigkeitsbeständig gefugt und gestrichen.	
Dach	Flachdach mit gesplitteten Bitumenbahnen auf einer Betondecke mit Dachentwässerung.	
Ausstattung	Einfaches Deckenschwingtor,	
Berechnung des Zeitwertes der Garage:		
Brutto-Grundfläche m ² (BGF)		20,00
Objekt- u. ausstattungsbezogener NHK-Wert nach WEST		255,00 €
Herstellungswert der Einzelgebäude (ohne BNK)		5.100,00 €
Baunebenkosten	16%	816,00 €
Herstellungskosten der Einzelgebäude		5.916,00 €
Alterswertminderung nach Ross	22%	1.301,52 €
Zeitwert der Einzelgebäude		4.614,48 €

Begriffserklärungen

- **NHK 2000:** Für die Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) wurden die Baukosten von Gebäuden mit annähernd gleichen Ausbau- und Ausstattungsstandart herangezogen. Sie werden bei der Wertkostenermittlung auf ein einheitliches Index – Basisjahr (hier 2000) zurückgerechnet. Hierdurch ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da über Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten gerechnet wird.

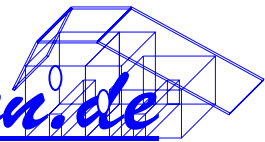


- **Baupreisindex:** Die Normalherstellungskosten (NHK) des Basisjahres 2000 werden mit Hilfe des Baupreisindex auf die Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtages angepasst.
- **Zu- und Abschläge zum Herstellungswert:** Zu- und Abschläge werden aufgrund von zusätzlichen bzw. Mangelhaften Gebäudeausbaus angesetzt.
- **Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:** Unter Besondere (Betriebs-) Einrichtungen versteht man, mit dem Gebäude fest verbundene Einrichtungen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht zu finden sind und deshalb bei der Ermittlung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt wurden.
- **Baunebenkosten § 22 Abs.2 WertV:** Baunebenkosten sind Kosten, die für die Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen anfallen. Sie sind Abhängig von der Gebäudeart, dem Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen sowie von dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen. Sie werden als Prozentsatz des Gebäudeherstellungswertes angesetzt.
- **Gesamtnutzungsdauer:** Sie ergibt sich aus der gewählten Gebäudeart und ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Sie ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes und nicht die technische Standdauer, diese kann wesentlich höher sein.

Die Gesamtnutzungsdauer für das zu bewertende Objekt wird wie folgt festgesetzt:

Gebäude Nr.	NHK-Typ	Beschreibung	GND gemäß NHK 2000	Festgesetzte GND
1.	1.01.	Keller, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss	60 - 100 Jahre	70 Jahre
2.	28.1 - 28.2,29 Anhang	Kleingarage freistehend	-	70 Jahre

- **Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden § 24 WertV:** Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. von Anfang an anhaften. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder den Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden werden die Kosten der Beseitigung geschätzt und als Wertminderung ausgewiesen. Oder über das Herabsetzen der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Der Bewertungssachverständige kann die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung des normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da im Rahmen der Ortsbesichtigung nur zerstörungsfrei und augenscheinlich untersucht wird. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein auf Grund der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Die vorgefundenen Schäden und der vorhandene Instandhaltungs- und Modernisierungszustand werden im vorliegenden Fall durch eine pauschale Minderung bzw. Erhöhung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.
- **Restnutzungsdauer (RDN) §16 Abs.4 WertV:** Als Restnutzungsdauer werden die Jahre betrachtet, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen unter ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Modernisierungsarbeiten die Restnutzungsdauer erhöhen und unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können.



Im vorliegenden Fall werden die folgenden Restnutzungsdauern der einzelnen Gebäude Gebäudeteile unter Berücksichtigung des vorhandenen Modernisierungs- und Instandhaltungszustandes sowie der beim Ortstermin festgestellten Schäden wie folgt festgelegt:

(Wohnhaus und Garage wurden aufgrund des selben Baujahres und des selben Modernisierungs- u bzw. Instandhaltungsstandes zusammen ermittelt.)

		Wohnhaus / Garage
Jahr der Verkehrswertermittlung		2009
Tatsächliches Baujahr	-	1966
Fiktives Baujahr	-	-
Alter	=	43 Jahre
Festgelegte Gesamtnutzungsdauer		70 Jahre
Alter	-	43 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer	=	27 Jahre
Zuschlag (Begründung s.u.)	+	20 Jahre
Abschlag	-	-
Fiktive Restnutzungsdauer	=	47 Jahre

Erläuterung zum Zuschlag zur RND:

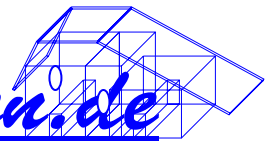
Zur Errechnung der fiktiven Restnutzungsdauer wurden die Daten der Anlage III zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW) herangezogen.

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierung einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades dient das folgende Punktraster. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück (z.B. 20 Jahre) ist ggf. zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

Für das zu bewertende Einfamilienhaus ergibt sich folgender Modernisierungsgrad:

Modernisierungsmaßnahme	Maximale Punktzahl	Erreichte Punktzahl
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	3	2
Verbesserung der Fenster	2	1
Verbesserung der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser)	2	1
Verbesserung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	2	0
Modernisieren von Bädern	2	2
Einbau von Bädern	3	0



Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken u. Fußböden	3	2
Wesentliche Änderungen und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3	0
Gesamtpunktzahl	22	9

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt:

0 - 1 Punkte	= nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	= kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 15 Punkte	= überwiegend modernisiert
16 - 20 Punkte	= umfassend modernisiert

Daraus ergibt sich für das zu bewertende Grundstück einen mittleren Modernisierungsgrad.

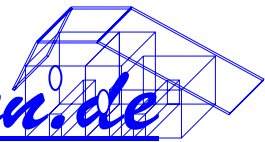
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Gebäudealter	43 Jahre
Modernisierungsgrad	mittel
Modifizierte RND nach dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW	47 Jahre

- **Alterswertminderungen § 23 WertV:** Sie wird üblicherweise nach den Abschreibungsmodell von Ross auf der Basis der sachverständig geschätzten ggf. fiktiven Restnutzungsdauer (RND)des Gebäudes und der üblichen Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z.B. die lineare Alterswertminderung, die in der Regel bei gewerblich genutzten Objekten zur Anwendung kommt.

Im vorliegenden Fall ergibt sich nach Anlage 8A der WertR 2006 die folgende Alterswertminderung nach Ross:

	Gebäude Wohnhaus
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Fiktive Restnutzungsdauer	47 Jahre
Alterswertminderung (nach Ross)	22 %

- **Besondere wertbeeinflussende Umstände § 25 WertV:** unter besondere wertbeeinflussende Umstände versteht man alle von üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichende Eigenschaften des Bewertungsobjektes. Grundstücksspezifische Eigenschaften können, weil sie in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Diese Werte sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze (z.B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei überhohen Räumen) oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses (vorläufiger Sach-, Ertrags-, oder Vergleichswert) durch geeignete Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Die besonderen,



wertbeeinflussenden Umstände können sich auf stichtagsnahe oder stichtagsferne Investitionen beziehen.

- **Außenanlagen § 21 Abs. 4 WertV:** Die Außenanlagen sind die außerhalb des Gebäudes und mit dem Grundstück fest verbundenen baulichen Anlagen (Gartenanlagen, Wege, Einfriedungen....) In diesem Gutachten werden die Außenanlagen pauschal mit 4% des Gebäudezeitwertes (inkl. BNK) angesetzt und ergeben folgende Werte:

Außenanlagen	Zeitwert inkl. BNK pauschal
Anpflanzungen, Wege, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen (4% des Gebäudezeitwertes in Höhe von 161.849,50 €)	6.473,98 €
Terrasse mit großförmiger Plattenbelag Größe ca. 30 m ² , laut Rechnung erneuert 2005, 38,00 €/m ² (inkl. Baunebenkosten)	1140,00 €
Summe:	7613,98 €

- **Marktanpassungsfaktor §7 Abs. 1 Satz 2 WertV:** Ziel einer Wertermittlung nach der WertV ist es, den Verkehrswert (den am Markt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis) zu ermitteln. Das Rechenergebnis (vorläufiger Sachwert) ist in der Regel nicht mit dem an Markt erzielbaren Preisen identisch, deshalb ist er durch den sog. Marktanpassungsfaktor den jeweiligen Gegebenheiten anzupassen. Der Marktanpassungsfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus realisierten Kaufpreisen und den ermittelten „vorläufigen Sachwert“. Er wird gegliedert nach der Objektart, der Region sowie der Objektgröße. Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage:
 - der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses
 - der Veröffentlichungen des örtlichen Gutachterausschusses (Grundstücksmarktbericht)
 - der in der Fachliteratur veröffentlichten Werte und
 - den eigenen Ableitungen des Sachverständigen

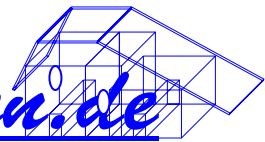
bestimmt und angesetzt.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt sind, im Grundstücksmarktbericht der Stadt Jettingen, keine Marktanpassungsfaktoren abgeleitet worden. Aus diesem Grund erfolgt die Berechnung des Marktanpassungsfaktors nach Sprengnetter.

Vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau €/m ²	Marktanpassungsfaktor	Differenz in %
269.367,53 €	214,50 €	0,825	- 17 %

- **Flächenberechnung (Brutto-Grundfläche):** Die zur Berechnung der Flächen und Massen wurden aus den vorliegenden Unterlagen übernommen, überschlägig geprüft bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen und den Erkenntnissen des Ortstermin ermittelt.

Gebäude Nr.	Art des Gebäudes	Brutto-Grundfläche (BGF)
1	Einfamilienhaus	283,50 m ²



2	Garage	20,00 m ²
---	--------	----------------------

5.4. Sachwertermittlung

5.4.1 Allgemeine Angaben:

Wertermittlungsstichtag (WEST):	25.03.2009
Baupreisindex für das Bundesgebiet (Basisjahr 2005)	100
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag	114,69*
Gebäude Wohnhaus:	
Gebäudeart:	Einfamilienhaus
Brutto Grundfläche:	283,50 m ²
Grundstücksgröße	522,00 m ²
Ermittlung der NHK bezogen auf das Baujahr:	1966
Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude	Einfamilienhaus
Eigenschaften des tabellierten NHK-Standardgebäudes	
Nutzungsgruppe:	Einfamilien - Wohnhäuser, freistehend
Gebäudeart:	Einfamilienhaus massiv
Gebäudetyp:	Typ 1.01 (Keller, EG, DG voll ausgebaut)
Ausstattungsstandard:	Mittel (siehe Anlage 4)
Tabellierter NHK 2000 Grundwert (€/m² BGF):	
Für die Bauklasse:	1960 - 1969
Linear interpoliert auf das Baujahr 1966 ergibt	563,33 €/m² BGF
Regional- und objektspezifische Modifizierungen des NHK-Grundwertes	
x Korrekturfaktor Bundesland Baden-Württemberg	1,02
x Korrekturfaktor Ortsgröße Jettingen (ca. 7633 Einwohner)	0,98
x Korrekturfaktor Grundrissart	-
x Korrekturfaktor Wohnungsgröße	-
= Korrekterter BGF Wert :	563,10 €/m ² BGF
Anpassung des modifizierten NHK Grundwertes an den Wertermittlungsstichtag (WEST) über den Baupreisindex (BPI)	

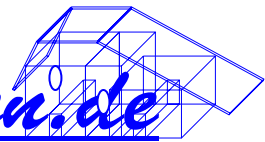
Mellies Immobilien – Schmiedestraße 14 – 29525 Uelzen – Tel. 0581-9738741 – Fax 05808-980524 – www.mellies-immobilien.de

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

Umsatzsteueridentifikationsnummer: Ust – IdNr. DE214944

Kammer: Industrie und Handelskammer Lüneburg – Wolfsburg

Vertretungsberechtigter: Harry W. Mellies



x Baupreisindex	1,15
= €m ² BGF	647,57

*** Ermittlung des Baupreisindex**

Jahr	Quartal	Baupreisindex
2009	II	112,4
2000	II	98,0

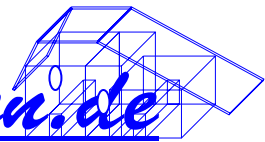
Umbasierung:

$112,4 / 98,0 \times 100 = 114,69 = 1,15\%$

5.4.2. Ermittlung des Sachwertes:

Haupthaus:

	Brutto-Grundfläche m ² (BGF)		283,50
x	Objekt- u. ausstattungsbezogener NHK-Wert nach WEST		647,57 €
=	Herstellungswert der Einzelgebäude (ohne BNK)		183.586,10 €
+	Baunebenkosten laut NHK 2000 Anlage 7	16%	29.373,78 €
=	Herstellungskosten der Einzelgebäude		212.959,87 €
-	Alterswertminderung nach Ross	22%	46.851,17 €
=	Zeitwert der Einzelgebäude		166.108,70 €
+	Außenanlagen als Zeitwert (siehe Berechnung)		7.613,98 €
+	Zeitwert der besonderen Bauteile und Nebengebäude: Garage		4.614,48 €
+	Zeitwert der besonderen Einrichtungen		- €
=	Zeitwert der Einzelgebäude ink. Besonderer Bauteile und Einrichtungen		178.337,16 €
+	Bodenwert		92.000,00 €
=	vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		270.337,16 €
-	Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände, die keine stichtagsnahen Investitionen erfordern		- €
=	vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		270.337,16 €
+/-	Marktanpassungsfaktor in % (nach Sprengnetter)	17,00%	45.957,32 €
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		224.379,84 €
-	sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände, die stichtagsnahe Investitionen erfordern		- €
=	Sachwert des Bebauten Grundstücks		224.379,84 €
=	Gerundeter Sachwert des Bebauten Grundstücks		224.000,00 €



6. Ermittlung des Ertragswertes des Wertermittlungsobjektes

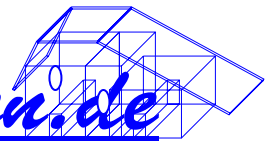
6.1. Allgemeine Angaben

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen, dieser ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der so errechnete Reinertrag ist um den Bodenwertanteil zu vermindern und mit den Vervielfältiger zu multiplizieren, Grundlage des Vervielfältigers ist der Liegenschaftszins und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

- **Ertragswertverfahren:** Das Ertragswertverfahren kommt hauptsächlich bei solchen Grundstücken in Betracht, bei der der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt in Vordergrund steht, dieses gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzte Grundstücke. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus den Bodenwert und den Ertragswert der baulichen Anlagen (Dieser Wert wird auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils über die Restnutzungsdauer) ermittelt).
- **Wohnflächen / Nutzflächen/ sonstige Flächen/ Sonstiges:** Die Größenangaben über die Wohnflächen / Nutzflächen/ sonstige Flächen/ Sonstiges wurden auf Grundlage der zur verfügbaren Unterlagen des Auftraggebers und den Erkenntnissen während des Ortstermins überschlägig ermittelt.
Folgende Daten sind als Berechnungsgrundlage ermittelt worden.

Objekt	Art der Nutzung	Ort	Größe
Wohnhaus	Wohnen	gesamt	124,37 m ²
Garage	Stellplatz Auto	gesamt	20,00 m ²

- **Rohertrag:** Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück insbesondere Mieten und Pachten. Hierbei sind nicht nur die tatsächlichen Mieten zugrunde zu legen, sondern auch die ortsüblichen Mieten. Das heißt, die Basis der Ermittlung des Rohertrages ist die aus dem Grundstück ortsüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Zur Berechnung werden Vergleichsmieten als Grundlage angesetzt. Diese ermittelt der Sachverständige aus Mietspiegeln, übers Internet, über Mietpreissammlungen die er im Laufe seiner Tätigkeit ermittelt hat sowie aus den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Folgende Mietzinsen und sonstige Einnahmen aus dem Grundstück sind als nachhaltig erzielbar und ortsüblich zu betrachten:



Objekt	Nutzungsart	Größe und Einheit	Datenquelle
Wohnhaus	Wohnfläche	5,50 €/m ² im Monat	Mietpreistabelle des Sachverständigen, sowie durch Internetrecherche (Immonet.de, Immopool.de, Mieterverein)
Garage	Garage	35,00 €/Monat	Mietpreistabelle des Sachverständigen, sowie durch Internetrecherche (Immonet.de, Immopool.de, Mieterverein)

- **Bewirtschaftungskosten:** Die Bewirtschaftungskosten werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt. Vorrangig werden sie als Prozentanteil am Rohertrag tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen, oder als Absolutbetrag je Nutzeinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil. Dieser Wertermittlung werden die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten in Anlehnung der Bewirtschaftungskosten der Anlage 3 WertR 2006 zugrunde gelegt.

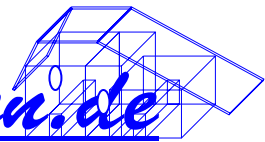
Wohnhaus:

Art der Bewirtschaftungskosten (BWK)	Höhe der BWK in %	Höhe der BWK in €/Jahr	umlagefähig
Betriebskosten	-	-	ja
Verwaltungskosten	-	254,79 €	nein
Instandhaltungskosten	-	152,88 €	nein
Mietausfallwagnis	2% der monatlichen Nettokaltmiete	171,63 €	nein
Summe der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten	-	579,30 €	

Garage:

Art der Bewirtschaftungskosten (BWK)	Höhe der BWK in %	Höhe der BWK in €/Jahr	umlagefähig
Betriebskosten	-	-	ja
Verwaltungskosten	-	33,23 €	nein
Instandhaltungskosten	-	75,33 €	nein
Mietausfallwagnis	2% der monatlichen Nettokaltmiete	8,40 €	nein
Summe der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten	-	116,96 €	

- **Liegenschaftszinssatz:** „Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.“ Gemäß § 11 Abs. 2 WertV ist der Liegenschaftszinssatz „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartige bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln“ Da der örtliche Gutachterausschuss keine Angaben über den Liegenschaftszinssatz machen konnte und auch die Recherche in einschlägiger Literatur keinen Anhaltspunkt zur Höhe des Liegenschaftszins ergab. Wurde der Liegenschaftszinssatz nach dem GuG 95 Verfahren ermittelt.

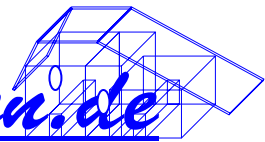


Baujahresgruppe	1960 - 1969	
Gebäudeart	Ein- und Zweifamilienhaus	
Liegenschaftszinssatz	2,5 - 3,00 %	
Konkretisierung des Liegenschaftszinssatzes durch folgende Einflussgrößen:		
Marktsituation	Angebot > Nachfrage	= obere Orientierung
Miet- und Kaufpreissituation	Hohes Mietniveau bei niedrigen Kaufpreisen	= obere Orientierung

In diesem Fall wird für das zu bewertende Grundstück ein Liegenschaftszinssatz von 3,00 % sachverständig festgelegt.

6.2. Ermittlung des Ertragswertes:

Restnutzungsdauer: 47 Jahre
Liegenschaftszins: 3,00 % nach dem GuG 95 Verfahren ermittelt



Ertragsart	Erträge je Ertragsart	Größe der Einheit	Monate/Jahr	Jahres-rohertrag
Erträge aus der Wohnflächenvermietung	5,50 € /m ²	124,37 € m ²	684,04 €	8.208,42 €
+ Garage	35,00 € / Monat			420,00 €
= Jahresrohertrag:				8.628,42 €
- Bewirtschaftungskosten Haus				579,30 €
- Bewirtschaftungskosten Garage				116,96 €
= Jahresreinertrag				7.932,16 €

Bodenwert laut Bodenwertermittlung		92.000,00 €
x Liegenschaftszins (= Reinertragsanteil des Bodens)	3,00%	2.760,00 €

- Reinertragsanteil des Bodens		2.760,00 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen		5.172,16 €

Liegenschaftszinssatz	3,00%
Restnutzungsdauer in Jahren	47
ergibt einen Vervielfältiger gem. Anlage 5 WertR 2006	26,24

x Vervielfältiger gem. Anlage 5 WertR 2006		26,24
= Ertragswert der Baulichen Anlagen		135.717,48 €
- Sonstige besondere wertbeeinfl. Umstände, die stichtagsnahe Investitionen erfordern		- €
+ Bodenwert		92.000,00 €
= Ertragswert (inkl. Bodenwert)		227.717,48 €
= gerundeter Ertragswert inkl. Bodenwert		228.000,00 €

6.3. Erklärung zum Ertragswert

Aufgrund seiner bevorzugten, ruhigen Wohngegend, der mit Vorgärten bzw. Gärten ausgestatteten Grundstücke und der guten Infrastruktur liegt das zu bewertende Grundstück in einer mittleren bis guten Wohnlage. Zusätzlich zu dieser Wohnlage berechtigt der gute Zustand des Gebäudes einen Mietzins von 5,50 €/m² (Mietpiegel der Stadt Wegberg liegt bei). Dieser hohe Mietzins führt dazu, dass der Ertragswert weit über den Sachwert des zu bewertenden Objektes liegt.

7. Ermittlung des Verkehrswertes

7.1. Vergleichswertermittlungen gem. §§13 und 14 WertV

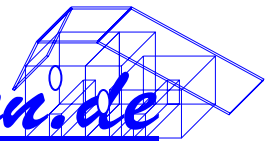
Mellies Immobilien – Schmiedestraße 14 – 29525 Uelzen – Tel. 0581-9738741 – Fax 05808-980524 – www.mellies-immobilien.de

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

Umsatzsteueridentifikationsnummer: Ust – IdNr. DE214944

Kammer: Industrie und Handelskammer Lüneburg – Wolfsburg

Vertretungsberechtigter: Harry W. Mellies



Nach Kapitel 3.1.1 der WertR kommt für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes mit weitgehend typisierten Gebäuden in erster Linie das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Zu den typisierten Gebäuden gehören unter anderem Einfamilien-, Reihen-, und Zweifamilienhäuser, einfache freistehende Eigenheime und Garagen. Es sind solche Grundstücke zur Ermittlung des Verkehrswertes heranzuziehen, die hinsichtlich der Wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen. Weichen diese ab, so ist dieses durch Zu- bzw. Abschläge oder in geeigneter Weise bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Praxis zeigt jedoch, dass nur in den seltensten Fällen ausreichend Daten zum Vergleich zur Verfügung stehen. Anders ist es bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen, hier kommt das Vergleichswertverfahren hauptsächlich zur Anwendung.

Gemäß §7 der WertV kann der Verkehrswert auch aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf den Grundstücksmarkt ermittelt werden. Wurden mehrere Verfahren zur Ermittlung herangezogen, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten. Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung (§2 WertV) unter Berücksichtigung der im Geschäftsverkehr bestehenden Geflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen. Die Wahl ist Anhand der in der WertV und WertR 2000 dargelegten Auswahlkriterien zu begründen.

7.2. Verfahrenswahl und Begründung

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

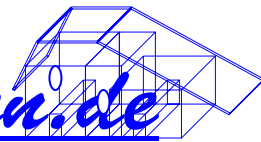
1. Welches Verfahren vollzieht für die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nach?
2. Für welches Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

Zu 1. Wichtung der Preisbildungsmechanismen nach Objektart

Verfahren	Gewichtung (0 oder1)	Begründung
Sachwert	1	Das Objekt wird vorrangig selbst genutzt
Ertragswert	0	Das Objekt wird ertragsorientiert genutzt

Zu 2. Wichtung der Datenqualität der Einzelverfahren

Verfahren	Gewichtung (0 oder1)	Begründung
Sachwert	1	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	1	1	224.000,00 €	224.000,00 €
Ertragswert inkl. Bodenwert	0	1	0	228.000,00 €	0,00 €
Summe			1		224.000,00 €

Gewogenes Ergebnis aller Verfahrensergebnisse = **224.000,00 € / 1 = 224.000,00 €**

Das gewogene Ergebnis und damit der unbelastete Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2009 rund: **224.000,00 €**

7.4. Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Rechten und Belastungen

Im vorliegenden Fall sind keine wertbeeinflussenden Rechte bzw. Belastungen bei der Bildung des Verkehrswertes zu berücksichtigen.

7.5. Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag

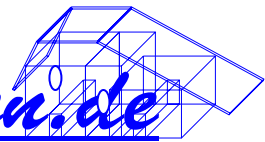
Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte auf der Grundlage des § 194 BauGB sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertV). Nach § 7 der WertV ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren, unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Aufgrund des Zweckes dieses Gutachtens, der Nutzung des Objektes sowie des erteilten Auftrages sowie den Aussagen des Gutachterausschusses orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswertes an den Ergebnissen des Sachwertverfahrens.

Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände und tatsächlichen Gegebenheiten, zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2009 mit

224.000,00 €

(in Worten: Zweihundertvierundzwanzigtausend Euro)

8. Schlusserklärung des Sachverständigen



Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift des Sachverständigen gültig. Die dem Sachverständigen überlassene Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehngründe entgegenstehen, aus denen jemand aus Beweizeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass er das Gutachten ohne Mitwirkung Dritter erstellt hat.

Uelzen, den 14. Oktober 2009

Anja Lawrenz
Immobilienkauffrau

9. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

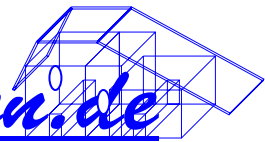
BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist

WertV



Wertermittlungsverordnung vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) geändert worden ist

WertR

Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 1. März 2006

Die Wertermittlungsrichtlinien (WertR) enthalten Hinweise zur Ermittlung des Verkehrswerts von Immobilien. Ihre Anwendung soll eine objektive Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen und Verfahren sicherstellen.

Die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 1. März 2006 sind im Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10. Juni 2006 (Berichtigung vom 1. Juli 2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798) veröffentlicht worden. Sie sind in Ergänzung der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), erlassen worden.

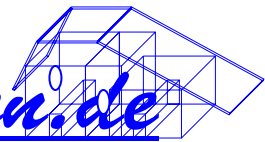
Die vorliegende Neufassung der Wertermittlungsrichtlinien enthält eine vollständige Überarbeitung des Kapitels 4 "Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen" einschließlich der zugehörigen Beispielsrechnungen. Darüber hinaus erfolgten redaktionelle Anpassungen des übrigen Textes einschließlich der zugehörigen Anlagen.

II.BV

Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S., 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist

© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den Angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung oder Veröffentlichungen, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Verfasser gestattet und ist zusätzlich zu honorieren. Eine Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



Mustergutachten