

# Verkehrswertermittlung



Freistehendes Einfamilienhaus  
**Mustergutachten**

Verkehrswert: 329.000 EUR

## Inhalt

1.) Einleitung	Seite 3
1.1) Auftrag	
1.2) Erläuterung zum Umfang	
2.) Standort	Seite 4
2.1) Makrostandort	
2.2) Mikrostandort	
2.3) Nutzungs- und Baustruktur	
3.) Wertermittlungsobjekt	Seite 5
3.1) Grundstück	
3.2) Gebäude	
3.3) Marktanalyse	
4.) Wertermittlung	Seite 6
4.1) Definition	
4.2) Wertermittlungsverfahren	
4.3) Auswahl Wertermittlungsverfahren	
5.) Bodenwert	Seite 8
6.) Belastungen	Seite 10
7.) Sachwertverfahren	Seite 10
7.1) Definition	
7.2) Berechnung	
8.) Verkehrswert	Seite 18
Anlagen	
- <i>Objektbilder</i>	
- <i>Grundrisszeichnung</i>	
- <i>Flurkarte</i>	

## 1. Einleitung

### 1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Musterkunde
Eigentümer des Wertermittlungsobjekts:	Musterkunde

Anlass der Verkehrswertermittlung:	Verkauf
Aktenzeichen der Verkehrswertermittlung:	01/173/2016
Datum der Besichtigung des Wertermittlungsobjektes:	15.11.2016
Wertermittlungsstichtag:	15.11.2016

### 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 Grund und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grund 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

Bundesland:	Schleswig Holstein
Landkreis:	Segeberg
Stadt / Ort:	Hardebek
Einwohner:	1500

Orte in der Nähe von Hardebek: Hasenkrug (ca. 1,5 km entfernt), Armstedt (ca. 2,7 km entfernt), Brokstedt (ca. 3,7 km entfernt), Wiemersdorf (ca. 5 km entfernt), Fuhlendorf (ca. 6 km entfernt) und Borstel (ca. 6 km entfernt). Die schleswig-holsteinische Landeshauptstadt Kiel ist ungefähr 45 Kilometer entfernt. Alle Städte und Gemeinden in Schleswig-Holstein finden Sie im Ortsverzeichnis.

### 2.2 Mikrostandort

Ortsteil:	Hardebek
Lage im Ort:	Entfernung zur Ortsmitte ca. 500 Meter

Hardebek liegt etwa 14 km nördlich von Bad Bramstedt und 11 km südlich von Neumünster in ländlicher Umgebung. Östlich verläuft die Bundesautobahn 7 von Hamburg nach Flensburg.

### 2.3 Nutzungs- und Baustruktur

Nachbarbebauung:	Die Immobilie liegt in einem ländlichem Wohngebiet.
------------------	---

Services und Dienstleistungen aus Brokstedt. Ob Friseur, Handwerker oder Webdesigner: Auf dem Marktplatz Brokstedt finden Sie den passenden Anbieter.

### 3. Wertermittlungsobjekt

#### 3.1 Grundstück

*Grundbuchangaben:*

Grundbuchbezirk	Band	Blatt	lfd.Nr.
Hardebek		55	4

*Katasterangaben:*

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hardebek	8	269	5780 m <sup>2</sup>
Graben	8	40/8	250 m <sup>2</sup>

Erschließungssituation: Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss

Das Grundstück ist sehr gepflegt und lädt zum träumen ein. Auf über 5780 m<sup>2</sup> befindet sich ein See und das Naturgrundstück ist mit reichlich Pflanzen versehen.

#### 3.2 Gebäude

##### Allgemeine Angaben

Bebaute Fläche:	110 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt:	417 cbm
Nutzfläche:	145,20 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	110 m <sup>2</sup>

Das Gebäude befindet sich in einem sehr guten Zustand. Es wurde umfangreich saniert und laufend instand gesetzt. Die Gründung erfolgte auf Streifenfundamente aus Beton. Die Außenwände bestehen aus 24 cm Hohlblocksteine einer 11,5 cm Vormauerschale und einer 14,00 cm dicken Wärmedämmung (WDVS) aus Polystyrol. Die Deckenflächen wurden in einer Holzbalkendecke erstellt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Druckspeicher.

## Gebäudetechnik

Belüftung:	Fensterlüftung
Heizung:	Nachtspeicheröfen
Warmwasser:	Boiler, Druckspeicher

Die Gebäudetechnik befindet sich in einem guten Zustand. Die Versorgung von Heizenergie erfolgt über Nachtspeicheröfen.

### Innenausstattung / Einrichtung:

Die Innenausstattung befindet sich in einem guten Zustand. Zum Gebäude gehören eine Einbauküche sowie ein sehr schöner Kamin im Wohnzimmer. Die Deckenflächen sind mit Holz verkleidet und die Wandflächen sind tapeziert und gestrichen.

### 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 Mehrfamilienhäuser 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 Bewertungsstichtag 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 tatsächlich 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:	6450 m <sup>2</sup>
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert:	58.86 EUR/m <sup>2</sup>



## Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	600 m <sup>2</sup>	6450 m <sup>2</sup>	x 1.00
Stichtag	31.12.2015	15.11.2016	x 1.00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1.00
Geschossflächenzahl	0.3	0.3	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: 58,86 EUR/m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche 6450 m<sup>2</sup> x 58,86 EUR/m<sup>2</sup> 379 647,00 EUR**

## Korrektur durch Vorder- /Hinterland

**Vorderland:**

670 m<sup>2</sup> (10% des Gesamtgrundstücks)

berechnet mit **58,86 EUR/m<sup>2</sup>**  
= **39 436,20 EUR**

**Hinterland:**

5780 m<sup>2</sup> (90% des Gesamtgrundstücks)

berechnet mit **25,00 EUR/m<sup>2</sup>** (42% des BRW)  
= **144 500,00 EUR**

**Bodenwert durch Vorder-/Hinterland:**

**183 936,20 EUR**

Der Bodenwert des Wertermittlungsgrundstücks wird geschätzt auf

-----  
**183 936,20 EUR**

## 6. Belastungen

Es sind keine Belastungen beim Wertermittlungsobjekt vorhanden.

## 7. Sachwertverfahren

### 7.1 Definitionen

#### **Alterswertminderung**

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**

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 behebbare 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.

Das Wertermittlungsobjekt besitzt eine **Bruttogrundfläche (BGF) von 110 m<sup>2</sup>**.

Das Gebäude verfügt zudem über Einzel/Mehrfachgarage(n) mit einer **Bruttogrundfläche (BGF) von 30 m<sup>2</sup>**.

#### Bewertung der Ausstattung des Bewertungsobjektes

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%		
Deckenkonstruktion/Treppen	11%			100%		
Fußböden	5%			100%		
Sanitäreinrichtungen	9%			100%		
Heizung	9%			100%		
Sonst. techn. Ausstattung	6%			100%		
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objektyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m <sup>2</sup> pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser - Flachdach oder flach geneigtes Dach - 1 Vollgeschoss(e) - nicht unterkellert	1.23	920 €/m <sup>2</sup>	1025 €/m <sup>2</sup>	1180 €/m <sup>2</sup>	1420 €/m <sup>2</sup>	1775 €/m <sup>2</sup>

## Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad	Kostenkennwert nach NHK 2010	
Standardstufe 1	0% x 920 EUR/m <sup>2</sup>	0,00 EUR
Standardstufe 2	0% x 1025 EUR/m <sup>2</sup>	0,00 EUR
Standardstufe 3	100% x 1180 EUR/m <sup>2</sup>	1 180,00 EUR
Standardstufe 4	0% x 1420 EUR/m <sup>2</sup>	0,00 EUR
Standardstufe 5	0% x 1775 EUR/m <sup>2</sup>	0,00 EUR
		-----
<b>Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche</b>		<b>1 180,00 EUR</b>

## 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 jeweiligen Baupreisindex.

Baupreisindex Einfamilienhäuser zum Wertermittlungsstichtag (15.11.2016):	113.7
Baupreisindex Einfamilienhäuser im Jahr 2010:	100

Herstellungskosten im Basisjahr 2010		1 180,00 EUR/m <sup>2</sup>
Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	x (113.7/100)	1 341,66 EUR/m <sup>2</sup>
		-----
<b>Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag</b>		<b>147 582,60 EUR</b>

## 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%		
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

Kostenkennwerte für die Garage(n):

Objektyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m <sup>2</sup> pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5

Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	14.1	245 €/m <sup>2</sup>	485 €/m <sup>2</sup>	780 €/m <sup>2</sup>
-------------------------------	------	----------------------	----------------------	----------------------

#### Berechnung Normalherstellungskosten Garage anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad	Kostenkennwert nach NHK 2010	
Standardstufe 3	100% x 245 EUR/m <sup>2</sup>	245,00 EUR
Standardstufe 4	0% x 485 EUR/m <sup>2</sup>	0,00 EUR
Standardstufe 5	0% x 780 EUR/m <sup>2</sup>	0,00 EUR
		-----
<b>Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche</b>		<b>245,00 EUR</b>

#### 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 jeweiligen Baupreisindex.

Herstellungskosten Garage(n) im Basisjahr 2010		245,00 EUR/m <sup>2</sup>
Herstellungskosten Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag	x (113.7/100)	278,57 EUR/m <sup>2</sup>
Manuelle Korrektur Normalherstellungskosten auf		551,45 EUR/m <sup>2</sup>
		-----
<b>Herstellungskosten Garage zum Wertermittlungsstichtag</b>		<b>16 543,50 EUR</b>

### Berechnung des Sachwertes

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	1/2
Modern. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2/2
Modernisierung der Heizungsanlage	0/2
Wärmedämmung der Außenwände	4/4
Modernisierung der Bäder / WC	1/2
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	0/2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0/2

Das Objekt ist somit überwiegend modernisiert.

Aufgrund der Gesamtnutzungsdauer, sowie der durchgeführten Modernisierungen wird eine Restnutzungsdauer von 47 Jahren festgelegt.

Baujahr des Gebäudes:	1974
Gebäudealter:	42 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	66 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch:	24 Jahre
<b>Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen:</b>	<b>47 Jahre</b>

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wurde linear berechnet. Anhand der Restnutzungsdauer ergibt sich eine Minderung um **28.79%** der Herstellungskosten.

Dies entspricht einer Summe von **44 613,48 EUR**.

### Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer Garage(n)

Die Gesamtnutzungsdauer des Garagentyps "Einzel/Mehrfachgarage(n)" wird aus Erfahrungswerten auf **40 Jahre** festgelegt.

Aufgrund der Gesamtnutzungsdauer, sowie dem Modernisierungsgrad der Garage(n) wird eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren festgelegt.

Baujahr Garage(n):	1974
Alter Garage	42 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	40 Jahre
<b>Restnutzungsdauer:</b>	<b>20 Jahre</b>

### Alterswertminderung Garage

Die Alterswertminderung wurde linear berechnet. Anhand der Restnutzungsdauer ergibt sich eine Minderung um **50%** der Herstellungskosten.

Dies entspricht einer Summe von **8 271,75 EUR**.

### Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen (nach Zeitwert)

Bezeichnung	Kosten (Zeitwert)
Kamin	6 000,00 EUR
Einbauküche	15 000,00 EUR
Wintergarten	18 000,00 EUR
	-----
<b>Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen (Zeitwert)</b>	<b>39 000,00 EUR</b>

**7.2 Berechnung vorläufiger Gebäudewert**

Wiederherstellungskosten des Normgebäudes	147 582,60 EUR
Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen (Kosten im Herstellungsjahr)	+ 0,00 EUR
Herstellungskosten der Außenanlagen	+ 7 379,13 EUR
	-----
	154 961,73 EUR
Alterswertminderung 28.79%	- 44 613,48 EUR
	-----
	110 348,25 EUR
Herstellungskosten Garage(n)	+ 16 543,50 EUR
Alterswertminderung Garage 50%	- 8 271,75 EUR
	-----
	118 620,00 EUR
Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen (Zeitwert)	+ 39 000,00 EUR
	-----
<b>Vorläufiger Gebäudewert</b>	<b>157 620,00 EUR</b>



**Berechnung Sachwert**

Vorläufiger Gebäudewert	157 620,00 EUR
Bodenwert	+ 183 936,20 EUR
Belastungen	- 0,00 EUR
	-----
	341 556,20 EUR
Anpassung mittels Sachwertfaktor	x 0.98
	-----
	334 725,08 EUR
Malerarbeiten/Instandsetzung	- 6 000,00 EUR
	-----
<b>Sachwert</b>	<b>328 725,08 EUR</b>

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes wird geschätzt auf

-----

**328 725,08 EUR**

## 8. Verkehrswert

### Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	157 620,00 EUR
Bodenwert	+ 183 936,20 EUR
Belastungen	- 0,00 EUR
	-----
Vorläufiger Sachwert	341 556,20 EUR
Verkehrswert nach Anpassungen	328 725,08 EUR
	-----
<b>Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren</b>	<b>328 725,08 EUR</b>

## Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des mit einem freistehendes Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in Hardebek, Lindenstr.7 wird deshalb auf:

**329.000 EUR**

(in Worten: Dreihundertneunundzwanzigtausend Euro)

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 bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Neumünster, den 21.11. 2016

-----  
(Ort, Datum)

-----  
(Ihr Gutachterteam)



Lindenstr.7, Hardebek - Gebäude



Lindenstr.7, Hardebek - Einbauküche



Lindenstr.7, Hardebek - Einbauküche



Lindenstr.7, Hardebek – Kamin im Wohnzimmer



Lindenstr.7, Hardebek – Grundstück/Hinterland



Lindenstr.7, Hardebek – Grundstück/Hinterland mit kleinem Teich



Lindenstr.7, Hardebek – Grundstück/Hinterland



Lindenstr.7, Hardebek – Grundstück/Hinterland mit großem See



Lindenstr.7, Hardebek – Grundstück/Hinterland mit kleinem Bach



Lindenstr.7, Hardebek – Grundstück/Hinterland mit Geräteschuppen





Lindenstr.7, Hardebek – Grundstück/Hinterland mit Geräteschuppen



Lindenstr.7, Hardebek – Grundstück/Hinterland mit schönem Baumbewuchs



Lindenstr.7, Hardebek – Grundstück/Hinterland mit schönem See, Baum und Pflanzenbewuchs