

## WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i.S.d. §194 BauGB  
für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück  
**Musterweg 5 in 04000 Musterdorf**



Geschäfts-Nr.:

**123 K 123/05**

Datum:

10.10.2005

Ausfertigung:

Nr. 1

Wertermittlungsstichtag:

01.10.2005

**Verkehrswert (Marktwert):**

**137.000 €**

Dieses Wertgutachten umfasst 24 Seiten zuzüglich 6 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.

## Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes



Objektanschrift:	Musterweg 5 in 04000 Musterdorf
Bewertungsobjekt::	Einfamilienhaus, freistehend, 1-geschossig, vollständig ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert, Baujahr 1995, Garagenanbau für 1 PKW
Lage:	Musterdorf, ländliche ruhige Lage, öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten in ca. 1.000 m Entfernung
Wohnfläche:	Gesamtwohnfläche im EG und DG ca. 113 m <sup>2</sup> Keller mit ca. 52 m <sup>2</sup> Nutzfläche
Derzeitige Nutzung:	vermietet
Zustand:	mittlere Ausstattungsqualität, Bauzustand augenscheinlich gut, geringfügige Ausbesserungen am Außenputz: ca. 2.000 €
Grundbuch:	AG Musterstadt, Grundbuch von Musterdorf, Blatt: 123; BVNr. 1; Flur 1, Flst. 125 zu 1.100 m <sup>2</sup>
Gläubiger:	Muster-Bausparkasse, Hr. Müller, Tel: 0123 / ...
Verkehrswert:	137.000 €
Wertermittlungsstichtag:	01.10.2005

## Zusammenstellung wesentlicher Daten

<b>Beschreibung des Bewertungsobjektes:</b>	freistehendes eingeschossiges Einfamilienhaus, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss und Garagenanbau	
<b>Grundbuchangaben:</b>	Grundbuchamt: Grundbuch: Größe:	Musterstadt Musterdorf Flur 1, Flurstück 125 1.100 m <sup>2</sup>
<b>Beschreibung des Grundstücks:</b>	Bauliche Nutzbarkeit: Planungsgrundlage: Qualität: Erschließungszustand: Nutzung: Bodenwert:	Wohnbaufläche § 34 BauGB baureifes Land voll erschlossen, ebf. Einfamilienwohnhaus 8.000 €
<b>Beschreibung des Gebäudes:</b>	Baujahr: Bruttogrundfläche (BGF): Geschossigkeit: Garagen:	1995 ca. 231 m <sup>2</sup> EFH KG, EG, DG 1 Garage vorhanden mit ca. 30 m <sup>2</sup> BGF
<b>Wohnflächen:</b>	KG: EG: DG: SUMME:	ca. 52 m <sup>2</sup> ca. 59 m <sup>2</sup> ca. 54 m <sup>2</sup> ca. 165 m <sup>2</sup>
<b>Besonderheiten:</b>	Zwangsverwaltung: Zubehör gemäß §97 BGB:	nein nicht vorhanden
<b>Determinanten der Wertermittlung:</b>	Normalherstellungskosten: Bauschäden/-mängel: Restnutzungsdauer: Miete / Pacht: Jahresrohertrag: Bewirtschaftungskosten: Jahresreinertrag: Liegenschaftszins: Vervielfältiger:	EFH: 620 €/m <sup>2</sup> BGF Garage: 230 €/m <sup>2</sup> BGF 2.000 € pauschal 70 Jahre 550 € pro Monat 6.600 € 1.763 € (rd. 27 %) 4.837 € 3,5 % 26
<b>Kennzahlen</b>	Ertragswert: Sachwert vor Marktanpassung: Marktanpassung: Maklerfaktor: Verkehrswert je m <sup>2</sup> WF: Verkehrswert je m <sup>2</sup> BGF:	124.500 € 161.500 € 15 % 18,9 rd. 830 €/m <sup>2</sup> WF rd. 525 €/m <sup>2</sup> BGF

**Stichtag der Wertermittlung: 01.10.2005**

**Verkehrswert (Marktwert): 137.000 €**

# Inhaltsverzeichnis

<b>Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes .....</b>	<b>2</b>
<b>Zusammenstellung wesentlicher Daten .....</b>	<b>3</b>
<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>4</b>
<b>1 Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1 Auftragsinformationen.....	5
1.2 Objektangaben .....	5
1.3 Grundbuch- und Katasterangaben .....	5
1.4 Ortstermin.....	5
1.5 Wertermittlungsgrundlagen.....	6
<b>2 Beschreibung des Grundstücks .....</b>	<b>7</b>
2.1 Beschreibung und Beurteilung der Lage.....	7
2.2 Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens.....	9
2.3 Rechtliche Gegebenheiten .....	10
<b>3 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen .....</b>	<b>11</b>
<b>4 Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>15</b>
4.1 Definition des Verkehrswertes .....	15
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	15
4.3 Wertermittlung .....	17
4.3.1 Bodenwertermittlung.....	17
4.3.2 Sachwertermittlung .....	18
4.3.3 Ertragswertermittlung.....	20
4.4 Ableitung des Verkehrswertes .....	22
<b>5 Abschließende Erklärung .....</b>	<b>23</b>
<b>Quellen .....</b>	<b>23</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Auftragsinformationen

Auftraggeber:	Amtsgericht Muster-AG Zwangsversteigerungsabteilung Muster-AG-Straße 64 04200 Musterstadt
Auftragserteilung:	Beschluss des Amtsgerichtes vom 21.09.2005
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 BauGB als Grundlage im Zwangsversteigerungsverfahren
Umfang des Gutachtens:	24 Seiten sowie 6 Anlagen mit 12 Fotos
Wertermittlungstichtag:	01.10.2005

## 1.2 Objektangaben

Objektanschrift:	Musterweg 5 in 04000 Musterdorf
Bewertungsobjekt:	freistehendes eingeschossiges Einfamilienhaus, unterkellert, ausgebauten Dachgeschoss, mit Garagenanbau
Derzeitige Nutzung:	vermietet
Wohnflächen:	KG: ca. 52 m <sup>2</sup> EG: ca. 59 m <sup>2</sup> DG: ca. 54 m <sup>2</sup> <hr/> SUMME: ca. 165 m <sup>2</sup>

## 1.3 Grundbuch- und Katasterangaben

Grundbuch:	Musterdorf
Blatt:	123
Flur; Flurstück:	1; 125
Grundstücksgröße:	1.100 m <sup>2</sup>
<u>Abteilung I:</u> (Eigentümer)	Herr Schuldner, geb. 12.06.1958, Musterdorf
<u>Abteilung II:</u>	keine Eintragungen
<u>Abteilung III:</u>	ohne Einfluss auf die Wertermittlung

## 1.4 Ortstermin

Datum der Ortsbesichtigung:	01.10.2005
Teilnehmer am Ortstermin:	1. Herr Schuldner 2. Mieter Herr und Frau Meier 3. die unterzeichnende Sachverständige Nicole Roith

## 1.5 Wertermittlungsgrundlagen

### Zentrale Bewertungsgrundlage

Zentrale Bewertungsgrundlagen sind neben der im Quellenverzeichnis genannten Literatur insbesondere die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 06. Dezember 1988 (WertV), in Verbindung mit den Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 19. Juli 2002 (WertR).

### Objektbezogene Bewertungsunterlagen und Auskünfte

#### Zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 15.09.2005
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 15.09.2005
- Baugenehmigung vom 15.01.1995
- Grundrisse und Schnitte, M 1:100 vom 15.12.1994
- Flächenaufstellung vom 20.03.2005
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.09.2005

#### Eigene Recherche:

- Bauordnungsamt, Frau Müller, 01.10.2005
- Gemeindeverwaltung, Herr Maier, 01.10.2005
- Gutachterausschuss, Frau Schulze, 01.10.2005
- Grundbuchamt, 04.10.2005; Einsichtnahme in Grundbuch und Grundakte
- Untere Denkmalschutzbehörde, Herr Stein, 05.10.2005
- Untere Wasserbehörde, Herr Lehmann, 01.10.2005

Abschluss der Recherche am 05.10.2005.

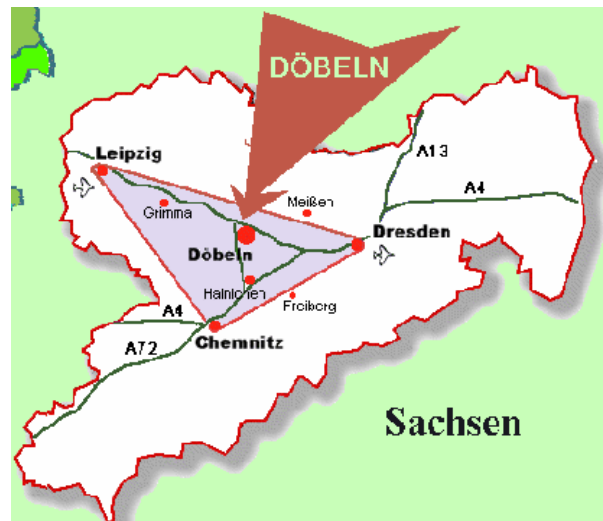
## 2 Beschreibung des Grundstücks

### 2.1 Beschreibung und Beurteilung der Lage

#### Makrolage

##### Territoriale Einordnung:

Bundesland:	Sachsen
Landkreis:	Döbeln kleinster Landkreis des Freistaates Sachsen mit rd. 420 km <sup>2</sup> Fläche, rd. 75.000 Einwohner



Stadt / Gemeinde:	Musterdorf nördlich von Döbeln gelegen rd. 55,4 km <sup>2</sup> Fläche, rd. 3.510 Einwohner
nächstgelegene größere Orte: (Luftlinie)	Döbeln: ca. 10 km Grimma: ca. 30 km Leipzig: ca. 50 km

#### Infrastruktur:

Individualverkehr:	Über die Bundesautobahnen A 4 Dresden – Eisenach (ca. 15 km Entfernung) und A 14 Dresden – Magdeburg (ca. 10 km Entfernung) sowie über die B 169 Chemnitz – Riesa und die B 175 Zwickau – Nossen ist Musterdorf verkehrstechnisch angebunden.
ÖPNV:	Flugverbindungen ins In- und Ausland bestehen von den Flughäfen Leipzig-Halle und Dresden-Klotzsche aus. Des Weiteren ist Musterdorf über Döbeln an die Bahnverbindungen Berlin-Chemnitz und Leipzig-Dresden angeschlossen.

## Mikrolage

**Grundstückslage:** Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1.000 m westlich des Ortskerns in ruhiger Ortsrandlage. Es liegt im Musterweg, einer schmalen ausgebauten Dorfstraße ohne Gehweg.

**Charakter der Umgebung:** Es handelt sich um ein Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhausbebauung.



**Himmelsrichtung:** Das freistehende Gebäude mit Garagenanbau liegt auf einem Eckgrundstück in Nordwest-Südost-Ausrichtung.

**ÖPNV:** Bushaltestelle in ca. 500 m Entfernung

**Einkaufsmöglichkeiten:** Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind im ca. 1000 m entfernten Ortskern vorhanden.

**Soziale und öffentliche Einrichtungen:** In Döbeln sind Kindertagesstätten, Schulen und ein Gymnasium vorhanden, ebenso Ärzte und Apotheken sowie öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen.

**Naherholung:** In der näheren Umgebung gibt es zahlreiche Grünflächen.

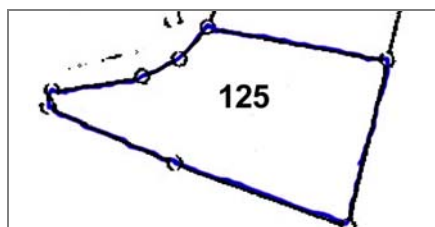
**Geräuschemissionen:** Der Musterweg ist eine 30er-Zone. Geräuschemissionen sind nicht zu vernehmen.

**Lagebeurteilung:** Die Wohnlage ist entsprechend der dörflichen Lage einfach.

## 2.2 Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens

### Grundstückszuschnitt und Oberfläche

Zuschnitt: polygonaler Zuschnitt des Grundstücks



Grundstücksbreite: im Mittel: ca. 30 m

Grundstückstiefe: im Mittel: ca. 37 m

Topographische Lage: leichte Hanglage

### Erschließungszustand

verkehrstechnische Erschließung: asphaltierte Dorfstraße als 30er Zone mit verhältnismäßig geringem Verkehrsaufkommen, keine ausgebauten Fußwege, Straßenbeleuchtung ist vorhanden

Zuwegung: Zufahrt und Eingang straßenseitig

Ver- und Entsorgungsanlagen: Energie- und Wasserversorgung, Regen- und Abwasserentsorgung sind im Straßenkörper verlegt.

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Auskunft des Tiefbauamtes beitrags- und abgabenfrei. Es wird vorausgesetzt, dass folgende Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten sind:

- Abgaben nach KAG des Landes
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

### Weitere Eigenschaften

Aufwuchs: Der vorhandene Aufwuchs, Rasenflächen sowie einige Bäume und Sträucher sind im Bodenwert erfasst.

Baugrund/Grundwasser: Es wird von einem gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen. Baugrunduntersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Altlasten: Es wurden keine Untersuchungen zu Altlasten, insbesondere Bodenverunreinigungen, vorgenommen. Altlasten sind aufgrund der Dorflage wahrscheinlich nicht zu erwarten, können aber generell nicht ausgeschlossen werden. Im Zweifel ist eine Untersuchung bezüglich Altlasten von entsprechenden hierfür qualifizierten Sachverständigen vorzunehmen.

## 2.3 Rechtliche Gegebenheiten

### Bauplanungsrecht und besonderes Städtebaurecht

tatsächliche Nutzung:	Einfamilienhaus mit Garagenanbau
Entwicklungszustand:	baureifes Land i.S.d. § 4 WertV
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist das Gebiet als Mischgebiet dargestellt.
Bauplanungsrechtliche Situation:	Ein Bebauungsplan existiert nicht. Die zulässige Nutzung richtet sich nach § 34 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO.
zulässige bauliche Nutzung:	richtet sich nach § 17 BauNVO; hiernach sind in Mischgebieten zulässig: GRZ: 0,6; GFZ: 1,2
Sanierungsverfahren:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in keinem Sanierungsgebiet.
Entwicklungssatzung:	Es existiert keine Entwicklungssatzung.

### Bauordnungsrechtliche Situation

Baugenehmigung:	Die Baugenehmigung vom 15.01.1995 liegt vor. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.
Baulasten:	Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

### Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen

Immissionsschutz/ Umweltschutz:	Es sind keine über die Baumschutzverordnung hinausgehenden naturschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen worden.
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz.
Wasserschutz:	Das zu bewertende Grundstück liegt nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde nicht in einer Trinkwasserschutzzone.
Bodenordnungs- verfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Weitere öffentlich-rechtliche Gegebenheiten wurden nicht festgestellt. Über die o.g. Recherchen hinaus wurden keine Untersuchungen vorgenommen.

### Privatrechtliche Situation

Abteilung II:	keine Eintragungen, Nicht eingetragene Rechte oder Lasten sind nicht bekannt.
Mietverträge:	Zum Zeitpunkt der Wertermittlung besteht ein unbefristeter Mietvertrag über die Nutzung des gesamten Grundstücks einschließlich aller aufstehenden baulichen Anlagen. Die vereinbarte Miete beträgt 550 € pro Monat. Der Mieter trägt sämtliche Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung.

### **3 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen**

#### **1. Vorbemerkung**

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgezeigt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die auf den Gesamtwert bezogen nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Bruttogrundfläche wurde aus vorhandenen Plänen überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 1973/87 ermittelt. Die Wohnfläche wurde nach WoFIV in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Gesamtnutzungsdauer wird auf Grundlage der WertR 2002 abgeleitet. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist eine Schätzung auf Grundlage des baulichen Zustandes und der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen bzw. Installationen wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, sofern nicht anders dargestellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Für Baumängel und -schäden, die üblicherweise nicht unmittelbar beseitigt werden oder deren Beseitigung nur mit unwirtschaftlichem Aufwand möglich wäre, wird ein pauschaler Wertabschlag vorgenommen. Die wertmäßigen Abweichungen von Mängeln und Schäden bzw. durchzuführenden Maßnahmen mit einem zeitnahen Beseitigungsbedarf werden auf der Grundlage der erforderlichen Beseitigungskosten geschätzt. Für Vermögensdispositionen, die auf dieser Grundlage vorgenommen werden, wird keine Haftung übernommen, da es sich nur um eine überschlägige Schätzung für Zwecke der Wertermittlung handelt. Es wird gegebenenfalls empfohlen, Kostenvoranschläge einzuholen.

Ein Wertgutachten ist kein Bausubstanz- oder Bauschadensgutachten. Dazu gibt es andere Sachverständigengebiete. Ein Wertgutachten muss sich auf augenscheinliche und für die Wertfeststellung notwendige Mindesteinschätzung zum Bauzustand beschränken.

## 2. Beschreibung der Gebäude

### ALLGEMEINE ANGABEN

<b>Art der Baulichkeit:</b>	freistehendes Einfamilienhaus mit Garagenanbau		
<b>Baujahr:</b>	1995		
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	80 Jahre		
<b>Restnutzungsdauer:</b>	70 Jahre		
<b>Bauweise:</b>	massiv		
<b>Anzahl der Geschosse:</b>	Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss; Garagenanbau nicht unterkellert		
<b>Bruttogrundfläche:</b>	KG:	ca. 80 m <sup>2</sup>	Garage
	EG:	ca. 80 m <sup>2</sup>	
	DG:	ca. 71 m <sup>2</sup>	
	Gesamt:	ca. 231 m <sup>2</sup>	
<b>Geschossflächenzahl/ Grundflächenzahl:</b>	rd. 0,16 bei ca. 181 m <sup>2</sup> anrechenbarer Bruttogrundfläche, rd. 0,10 bei ca. 110 m <sup>2</sup> überbauter Grundfläche		

### ROHBAU

<b>Fundament:</b>	Streifenfundamente	
<b>Außenwände:</b>	Unipor-Ziegelmauerwerk	
<b>Innenwände:</b>	Ziegelmauerwerk	
<b>Deckenkonstruktion:</b>	KG und EG:	Stahlbetondecke
	DG:	Holzbalkendecke
<b>Treppen:</b>	Stahlkonstruktion mit aufgelagerten Edelholzstufen	
<b>Bauwerksabdichtung:</b>	Horizontal- und Vertikalsperren vorhanden und wirksam	
<b>Dachkonstruktion:</b>	Holzbalkenkonstruktion, wärmegeämmt, Deckung: Ton-Dachpfannen auf Lattung	
<b>Dachform:</b>	Satteldach	
<b>Dachaufbauten:</b>	1 Dachgaube	
<b>Dachentwässerung:</b>	vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech	
<b>sonstiges:</b>	1 Erker über KG und EG mit Balkonaufbau	

## AUSBAU

<b>Fassaden:</b>	Kratzputz hell, Sockel: Glattputz mit Anstrich	
<b>Innenwandbekleidung:</b>	Raufasertapete mit Anstrich, Sanitärräume raumhoch gefliest	
<b>Deckenverkleidung:</b>	Raufasertapete mit Anstrich	
<b>Fußböden:</b>	Keller:	Estrich, teils Fliesen
	EG und DG:	textile Beläge
	Bad / Küche:	gefliest
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung	
<b>Türen:</b>	Eingangstür:	einflügelig aus Holz mit Oberlicht
	KG:	Holzfüllungstüren
	EG und DG:	Holzfüllungstüren furniert
<b>besondere Bauteile und Einbauten:</b>	keine	

## HAUSTECHNISCHE ANLAGEN

<b>Sanitärinstallation:</b>	KG:	Dusche
	EG:	Gäste-WC und Waschtisch
	DG:	Bad mit Dusche, Whirlpool, WC und Waschtisch
<b>Heizungsinstallation:</b>	Öl-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung	
<b>Elektroinstallation:</b>	Elektroinstallationen unter Putz, mehrere Licht- und Stromauslässe pro Raum	
<b>Warmwasserbereitung:</b>	über Heizungsanlage im KG	

## AUSSENANLAGEN UND SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN

<b>Hofbefestigungen:</b>	Rasengittersteine, Verbundbetonpflaster	
<b>Ver- und Entsorgungseinrichtungen:</b>	Elt, Wasser, Abwasser, Telefon	
<b>Einfriedung:</b>	Holzlattenzaun im hinteren Grundstücksbereich	
<b>gärtnerische Gestaltung:</b>	Zierrasen, einige Bäume und Sträucher	
<b>sonstige bauliche Anlagen:</b>	1.) Garagenanbau für 1 PKW mit Abstellraum: Satteldach mit Tondachsteinen, Garagentor manuell, 1 Tür, 2 Fenster 2.) Terrasse gartenseitig	

### 3. Gebäudetechnische Beurteilung

#### BEURTEILUNG DES GEBÄUDES

<b>Gebäudekonzeption:</b>	Grundrissgestaltung und Geschosshöhen entsprechen dem Alter und dem Nutzeranliegen.
<b>derzeitige Nutzung:</b>	
Kellergeschoss:	Haustechnik- und Heizungsraum, Flur, Hobbyraum, Abstellräume
Erdgeschoss:	Flur, Wohnraum, Küche, Esszimmer, Gäste-WC
Dachgeschoss:	Schlafraum, 2 Kinderzimmer bzw. Büroräume, Bad, Balkon
<b>zukünftige Nutzung:</b>	Die gegenwärtige Wohnnutzung wird beibehalten.
<b>Baumängel / -schäden:</b>	geringfügige Putzschäden am Außenputz ca. 2 m <sup>2</sup> am Sockel und oberhalb des Fenstersturzes; wenige kleine Risse im Außenputz oberhalb des Sockels



<b>baulicher Zustand:</b>	bis auf die festgestellten Baumängel / -schäden augenscheinlich gut
<b>Modernisierungen und Sicherungsmaßnahmen:</b>	keine
<b>pflanzliche und tierische Schädlinge:</b>	Schädlinge konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden.
<b>erforderliche Instandsetzungen:</b>	Behebung der oben aufgeführten Baumängel / -schäden, geschätzte Kosten: <b>2.000 Euro</b>

## 4 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Garagenanbau bebaute Grundstück Musterweg 5 in 04000 Musterdorf zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2005 ermittelt.

### 4.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß § 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.

### 4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

#### Grundlagen zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach § 7 Abs. 1 Satz 1 WertV 88 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren der Wertermittlung sind nach § 7 Abs. 2 WertV nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Die Begründung der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und den zur Verfügung stehenden notwendigen Daten.

#### Wahl des Verfahrens zur Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen in der Regel immer durch Preisvergleich im Vergleichswertverfahren (§§ 13 und 14 WertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 15 Abs. 2 und § 21 Abs. 2 WertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung (§ 13 Abs. 2 Satz 1 WertV) herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation sowie des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 13 Abs. 2 Satz 2 WertV).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen sind durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage, d.h. durch Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts (Vgl. § 14 WertV).

## **Verfahrenswahl zur Wertermittlung der baulichen Anlagen**

### Vergleichswertverfahren

Existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten und eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise oder ein Vergleichsfaktor für vergleichbare Objekte, so kann das Vergleichswertverfahren nach den §§ 13 und 14 WertV 88 angewendet werden. Voraussetzung dabei ist, dass die wertbeeinflussenden Umstände soweit wie möglich mit denen des Bewertungsobjekts übereinstimmen oder vorhandene Unterschiede berücksichtigt werden können.

Für das Bewertungsobjekt liegen keine geeigneten Vergleichskaufpreise vor. Das Vergleichswertverfahren kann nicht angewendet werden.

### Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung des Bewertungsobjektes üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren nach den §§ 15 bis 20 WertV 88 als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen aus dem Grundstück. Die Summe der Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag, der sich aus Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung des Grundstücks aufbringen muss, ermittelt.

Das Ertragswertverfahren fusst auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des gezahlten Kaufpreises darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrages bestimmt.

Einfamilienhäuser stellen keine typischen Ertragswertobjekte dar. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden sie üblicherweise als Objekte für Eigennutzer gehandelt. Eine ertragsorientierte Nutzung durch Vermietung ist jedoch denkbar und liegt im Fall des Bewertungsobjektes vor. Das Ertragswertverfahren wird deshalb stützend zur Wertermittlung herangezogen und dient der Plausibilisierung des Ergebnisses.

### Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird vorrangig bei solchen bebauten Grundstücken angewandt, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden (in der Regel Ein- und Zweifamilienhäuser).

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 25 WertV 88 geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen.

Das Bewertungsobjekt ist ein typisches Sachwertobjekt, da nicht Renditeüberlegungen sondern die Substanz der baulichen Anlagen bei Eigennutzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht.

## 4.3 Wertermittlung

### 4.3.1 Bodenwertermittlung

Der Wert des Grund und Bodens wird gemäß WertV 88 nach dem Vergleichswertverfahren auf der Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts ermittelt. Vergleichswerte aus Grundstücksverkäufen lagen nicht vor.

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Döbeln veröffentlicht jährlich die durchschnittlichen Lagewerte in Form der Bodenrichtwertkarte. Der **Bodenrichtwert** beträgt zum **Stichtag 31.12.2003** für die Richtwertzone, in der das Bewertungsgrundstück liegt **8 €/m<sup>2</sup>** erschließungsbeitragsfrei. Der Bodenrichtwert bezieht sich als Durchschnittswert auf Grundstücke mit den Zustandsmerkmalen des Richtwertgrundstücks.

Abweichungen werden im Folgenden durch entsprechende Zu- und Abschläge zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und bezüglich des Zustandes des Bewertungsgrundstückes nach WertV berücksichtigt.

Eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse ist laut Auskunft des Gutachterausschusses nicht vorzunehmen. Hinsichtlich wertbeeinflussender Eigenschaften unterscheidet sich das Bewertungsgrundstück vom Richtwertgrundstück durch

- einen ungünstigen Zuschnitt des Grundstücks und
- eine leichte Hanglage.

Hierfür wird pauschal ein Abschlag von 5 % auf den Bodenrichtwert vorgenommen.

Der Wert der sonstigen Anlagen, wie Versorgungseinrichtungen, Bodenbefestigungen, Einfriedungen, Aufwuchs und Ziergehölze ist gemäß § 21 Abs. 4 WertV nicht zu erfassen, da diese bereits im Bodenwert erfasst sind.

Es resultiert folgender Bodenwert:

Bodenrichtwert (ebf)		8,00 €/m <sup>2</sup>
Abschlag von 5 %	-	0,40 €/m <sup>2</sup>
angepasster Bodenrichtwert		7,60 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	x	1.100 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>8.360 €</b>

Es sind keine weiteren wertbeeinflussenden Abweichungen zu berücksichtigen. Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2005 rund

**8.000 €**

## 4.3.2 Sachwertermittlung

### 1. Erläuterungen zur Sachwertberechnung

#### Herstellungswert der baulichen Anlagen

Der Normalherstellungswert der baulichen Anlagen ergibt sich als Summe aus dem Gebäudeherstellungswert, dem Wert der baulichen Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen. Der Gebäudeherstellungswert ergibt sich als Produkt aus Bruttogrundfläche und den Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude. Die durchschnittlichen NHK werden auf Grundlage der NHK 2000 WertR 02 wie folgt abgeleitet:

- Bruttogrundfläche:	gemäß Berechnung nach DIN 277 1973/87 für das Einfamilienhaus 231 m <sup>2</sup> und für die Garage 30 m <sup>2</sup>	
- Gebäudetyp EFH:	1.01	
- Baujahrsgruppe:	1985 - 1999	
- Ausstattungsstandard:	mittel	
- NHK-Preisspanne EFH:	Einfamilienhaus:	610 - 660 €/m <sup>2</sup>
	Garage:	230 - 255 €/m <sup>2</sup>
- Baupreisindex:	102,1	
- Korrekturfaktoren:	Sachsen:	1,0
	Ortsgröße:	0,9
	konjunkturelle Lage:	0,97
- Baunebenkosten:	Einfamilienhaus:	16 %
	Garage:	12 %

Besonders zu veranschlagende Bauteile sind die Terrasse, der Erker mit Balkonaufbau und die Dachgaube. Hierfür werden pauschal 7.500 € inkl. Baunebenkosten veranschlagt.

Es ergibt sich ein Gebäudeherstellungswert in Höhe von rund 162.000 €.

#### bauliche Außenanlagen

Die baulichen **Außenanlagen** werden pauschal mit **3 %** des Gebäudewertes angesetzt.<sup>1</sup> Besondere wertrelevante Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

#### Wertminderung wegen Alters

Der auf der Grundlage der Normalherstellungskosten ermittelte Wert entspricht dem eines neu errichteten Gebäudes. Er ist entsprechend § 23 WertV 88 um eine Wertminderung wegen Alters zu korrigieren. Das Bewertungsobjekt unterliegt einem normalen Verschleiß. Die Alterswertminderung wird nach Ross vorgenommen. Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 70 Jahren ergibt sich eine Alterswertminderung von **7,0 %**.

#### Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden

Gemäß § 24 WertV 88 sind alle Schäden und Mängel am Objekt, die nicht auf durchschnittliche Abnutzung zurückzuführen sind, gesondert zu berücksichtigen. Es erfolgt ein pauschaler Abschlag in Höhe von **2.000 €**. Für genaue Kostenschätzungen ist ein Bausachverständiger heranzuziehen.

#### Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Sonstige wertbeeinflussende Umstände gemäß § 25 WertV 88 konnten nicht festgestellt werden.

<sup>1</sup> Vgl. Simon/Kleiber/Joeris/Simon, Schätzung von Grundstückswerten, 2004, S. 462.

**2. Sachwertberechnung**

<b>Normalherstellungskosten nach NHK 2000 WertR 02</b>				
		<b>Einfamilienhaus</b>	<b>Garage</b>	
NHK		620 €/m <sup>2</sup> BGF	230 €/m <sup>2</sup> BGF	
Korrekturfaktor Sachsen	x	1,00	1,00	
Korrekturfaktor Ortsgröße	x	0,90	0,90	
Korrekturfaktor conj. Lage	x	0,97	0,97	
Baupreisindex 2005	x	1,02	1,02	
BGF	x	231 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	
		127.532 €	+ 6.144 €	= 133.676 €
<b>zuzüglich Baunebenkosten</b>				
		16%	12%	
		20.405 €	+ 737 €	+ 21.142 €
<b>zuzüglich besonders zu veranschlagende Bauteile und Einbauten (pauschal)</b>				
		7.500 €		+ 7.500 €
<b>ergibt Gebäudeherstellungswert</b>				
				= 162.318 €
<b>zuzüglich bauliche Außenanlagen (pauschal)</b>				
		3%		+ 4.870 €
<b>ergibt Herstellungswert der baulichen Anlagen</b>				
				= 167.188 €
<b>abzüglich Wertminderung wegen Alters (nach Ross)</b>				
		7%		- 11.703 €
<b>abzüglich Wertminderung wegen Baumängel und -schäden</b>				
		2.000 €		- 2.000 €
<b>ergibt Wert der baulichen Anlagen zum Stichtag</b>				
				= 153.485 €
<b>zuzüglich Bodenwert</b>				
		8.000 €		+ 8.000 €
<b>ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks</b>				
				= 161.485 €

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks vor Marktanpassung beträgt rund

**161.500 €**

### 4.3.3 Ertragswertermittlung

#### 1. Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

##### Jahresrohertrag

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung besteht ein unbefristeter Mietvertrag über die Nutzung des gesamten Grundstücks einschließlich aller aufstehenden baulichen Anlagen. Die vereinbarte Nettokaltmiete beträgt 550 € pro Monat. Der Mieter trägt sämtliche Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung. Die vertraglich vereinbarte Miete entspricht der ortsüblichen, nachhaltigen Nettokaltmiete. Es ergibt sich folgender Jahresrohertrag:

Nutzfläche	NKM pro Monat		Jahresrohertrag
165 m <sup>2</sup>	550 €	x 12	<b>6.600 €</b>

##### Bewirtschaftungskosten

Vom Jahresrohertrag werden die durchschnittlichen nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten gemäß § 18 WertV abgezogen. Die Bewirtschaftungskosten werden auf der Grundlage der Anlage 3 der WertR 02 in Verbindung mit der II. Berechnungsverordnung abgeleitet.

Es werden die folgenden Bewirtschaftungskosten angesetzt:

Verwaltungskosten:	240,37 €	für das Einfamilienhaus	=	271,72 €
	31,35 €	für die Garage		
Instandhaltungskosten:	7,41 €/m <sup>2</sup>	WF Einfamilienhaus	=	1.293,66 €
	71,01 €	für die Garage		
Mietausfallwagnis:	3%	des Jahresrohertrags	=	198,00 €
<b>Summe der Bewirtschaftungskosten</b>				<b>= 1.763,38 €</b>

Die Bewirtschaftungskosten betragen rund 1.763 €. Das entspricht ca. 27 % des Jahresrohertrages.

##### Jahresreinertrag

Der Jahresreinertrag ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten.

##### Liegenschaftszinssatz und Vervielfältiger

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Döbeln leitet keine Liegenschaftszinssätze ab. Es wird auf die in der Literatur (Kleiber/Simon/Weyers) angegebenen Liegenschaftszinssätze zurückgegriffen. Diese liegen bei Einfamilienhäusern in ländlichen Gemeinden zwischen 2,5 und 3,5 %.

Aufgrund der einfachen Lage sowie der Situation auf dem regionalen Grundstücksmarkt und der tendenziell rückläufigen Bevölkerungsentwicklung erscheint ein Liegenschaftszinssatz im oberen Bereich der Spanne von **3,5 %** als marktgerecht.

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 70 Jahren ergibt sich ein Vervielfältiger gemäß Anlage zu § 16 Abs. 3 WertV 88 von **26**.

##### Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Sonstige wertbeeinflussende Umstände gemäß § 19 WertV 88 stellen die Baumängel / -schäden dar. Diese werden pauschal mit **2.000 €** wertmindernd berücksichtigt. Für eine genaue Kostenschätzung ist ein Bausachverständiger heranzuziehen.

**2. Ertragswertberechnung**

<b>Jahresrohertrag</b>				
nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete	550 € pro Monat	x 12	=	<b>6.600 €</b>
<b>abzüglich Bewirtschaftungskosten</b>				
Verwaltungskosten	272 € p.a.			
Instandhaltungskosten	1.294 € p.a.			
Mietausfallwagnis	198 € p.a.		-	<b>1.763 €</b>
<b>ergibt den Jahresreinertrag des Grundstücks</b>				
			=	<b>4.837 €</b>
<b>abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag</b>				
	3,5%	von	8.000 €	-
				<b>280 €</b>
<b>ergibt Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>				
			=	<b>4.557 €</b>
<b>multipliziert mit dem Vervielfältiger</b>				
bei 3,5 % LSZ und RND 70 Jahre			x	<b>26</b>
<b>ergibt Ertragswert der baulichen Anlagen</b>				
			=	<b>118.472 €</b>
<b>abzüglich sonstige wertbeeinflussende Umstände</b>				
Baumängel/-schäden	2.000 €		-	<b>2.000 €</b>
<b>zuzüglich Bodenwert</b>				
	8.000 €		+	<b>8.000 €</b>
<b>ergibt Ertragswert des Grundstücks</b>				
			=	<b>124.472 €</b>

Der **Ertragswert** des Grundstücks beträgt rund

**124.500 €**

## 4.4 Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten; vgl. § 7 WertV 88. Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen bestimmt.

Gemäß § 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.

Aus den angewendeten Wertermittlungsverfahren wurden die folgenden Zwischenergebnisse abgeleitet:

Sachwert: 161.500 €  
Ertragswert: 124.500 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden nicht als Renditeobjekt sondern vorrangig zur Eigennutzung erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert ist aus dem ermittelten Sachwert abzuleiten. Die Orientierung an der Substanz ist das ausschlaggebende Kriterium. Der Ertragswert ist von untergeordneter Bedeutung und dient lediglich zu Kontrollzwecken.

### Marktanpassung

Der ermittelte vorläufige Sachwert ist an die regionalen Marktgegebenheiten anzupassen, um einen Marktwert darstellen zu können.

Laut Auskunft des Gutachterausschusses werden bisher keine Marktanpassungsfaktoren ermittelt. Die geringe Anzahl an Kauffällen im ländlichen Bereich des Landkreises Döbeln deutet auf eine geringe Nachfrage nach Einfamilienhäusern in einfachen Wohnlagen hin.

Bei vorliegender Angebots- und Nachfragesituation sowie den gegebenen Verhältnissen des regionalen Grundstücksmarktes im Landkreis wird ein Marktanpassungsabschlag von **15 %** als marktgerecht eingeschätzt. Dies entspricht rund 24.225 € Abzug vom Sachwert.

vorläufiger Sachwert	161.500 €
Marktanpassungsabschlag 15 %	- 24.225 €
<b>angepasster Sachwert</b>	<b>137.275 €</b>

Nach hinreichender Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie aller wertbeeinflussender Faktoren wird der Verkehrswert unter Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse abgeleitet.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück

**Musterweg 5  
in 04000 Musterdorf**

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2005 mit rund

<b>137.000 €</b> (in Worten: Einhundertsiebenunddreißigtausend Euro)
---

ermittelt.

## 5 Abschließende Erklärung

Feststellungen des Gutachtens erfolgen aufgrund genannter Unterlagen, Auskünfte des Auftraggebers und der Behörden sowie der Inaugenscheinnahme am Ortstermin. Auftragsgemäß erfolgten keine Baugrunduntersuchungen. Es wird unterstellt, dass keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchsuntauglichkeit einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern bewirken.

Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Auskünfte von Behörden wird umfänglich unterstellt, eine Haftung wird hierfür nicht übernommen. Auftraggeberseitig zur Verfügung gestellte Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft.

Infolge bestehender Schwankungen des Marktgeschehens kann der ermittelte Verkehrswert vom tatsächlichen momentanen Kauf-/Verkaufspreis abweichen.

Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche und wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.



Nicole Roith  
Leipzig, 10.10.2005

Dieses Gutachten einschließlich Anhang und Fotos ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte auch die des Nachdrucks und der Vervielfältigung des Gutachtens – oder von Teilen daraus – sind vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf ohne schriftliche Genehmigung in irgendeiner Form reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet werden.

## Quellen

### Fachliteratur:

- Kleiber, Wolfgang; Simon, Jürgen:** WertV'98 – Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien WertR; Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Aufl., Köln, 2004.
- Kleiber, Wolfgang; Simon, Jürgen; Weyers, Gustav:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 4., vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Köln, 2002.
- Kleiber, Wolfgang:** WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK 200, 9. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2006.
- Kröll, Ralf:** Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage, Luchterhandverlag, München/Unterschleißheim, 2004.
- Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn:** Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 6. Auflage, Luchterhand Verlag 2005.
- Ross/Brachmann** fortgeführt von **Holzner/Renner:** Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, Oppermann Verlag, Isernhagen 2005.
- Rössler/Langner** fortgeführt von **Simon/Kleiber/Joeris/Simon:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, München 2004.
- Sandner, Siegfried; Weber, Ulrich:** Lexikon der Immobilienwertermittlung, Köln 2003.
- Simon, Jürgen:** Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung sowie Anleitung zur Ermittlung von Gebäudeherstellungskosten nach NHK 1995, Neuwied 1999.
- Sprengherr:** Handbuch der Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung, Stand: November 2004.
- Sprengherr:** Handbuch der Grundstücksbewertung - Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, Stand: Mai 2005.
- Streich, Jürgen-Wilhelm:** Praktische Immobilienbewertung, 2. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover, 2003.
- Juristische Quellen:
- Baugesetzbuch** (BauGB) idF der Bekanntmachung v. 27.08.1997, zuletzt geändert durch EAG Bau v. 24.06.2004, BGBl. I S. 1359.
- Baunutzungsverordnung** (BauNVO): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, idF v. 23.01.1990, BGBl. I S. 133, zuletzt geändert am 22.04.1993, BGBl. I S. 466.
- Sächsische Bauordnung** (SächsBauO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2004 (SächsGVBl. Seite 200).
- DIN 276** – Deutsche Industrienorm, Ausgabe 1993, Kosten von Hochbauten einschließlich der Kosten für Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen und Nebenkosten.
- DIN 277** – Deutsche Industrienorm, Ausgabe April 2005, Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau.

**Planzeichenverordnung** (PlanV 90): Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990.

**Wertermittlungsverordnung** (WertV 88): Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, vom 06.12.1988, BGBl. I S. 2209, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.8.1997, BGBl. I S. 2081.

**Wertermittlungsrichtlinien** (WertR 2002): Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, idF vom 19. Juli 2002, BAnz Nr. 238a vom 20.12.2002.

**II. BV** - II. Berechnungsverordnung, Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 17.10.1957 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990, zuletzt geändert am 25.11.2003.

**WoFIV** - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche- Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003.

**SchuldRÄndG** - Schuldrechtsänderungsgesetz, vom 21. September 1994, Gesetz zur Änderung schuldrechtlicher Bestimmungen im Beitrittsgebiet.

**SachenRBerG** - Sachenrechtsbereinigungsgesetz, vom 21. September 1994, Gesetz zur Sachenrechtsbereinigung im Beitrittsgebiet, zuletzt geändert durch Art. 3 des Grundstücksbereinigungsgesetzes (GrundRBerG) vom 26.10.2001, (BGBl S. 2716)

Sonstige Quelle:

**Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten Döbeln**  
(Grundstücksmarktbericht 2003): Der Grundstücksmarkt Döbeln, Stand 31.12.2003.

Internet:

[www.doebeln.de](http://www.doebeln.de), Stand: 05.10.2005.

---

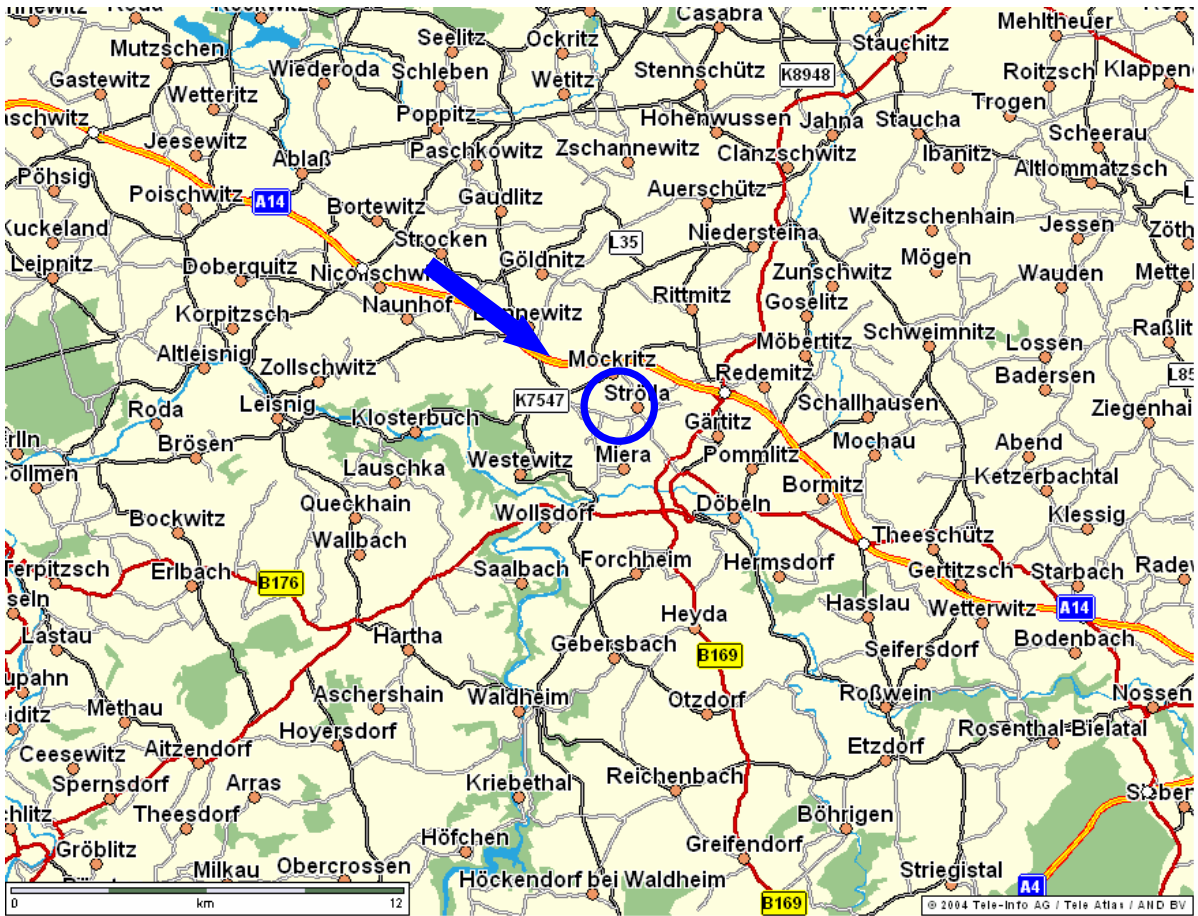
**ANLAGEN ZUM GUTACHTEN GESCHÄFTS-NR. 123 K 123/05**

**Einfamilienhaus  
Musterweg 5  
04000 Musterdorf**

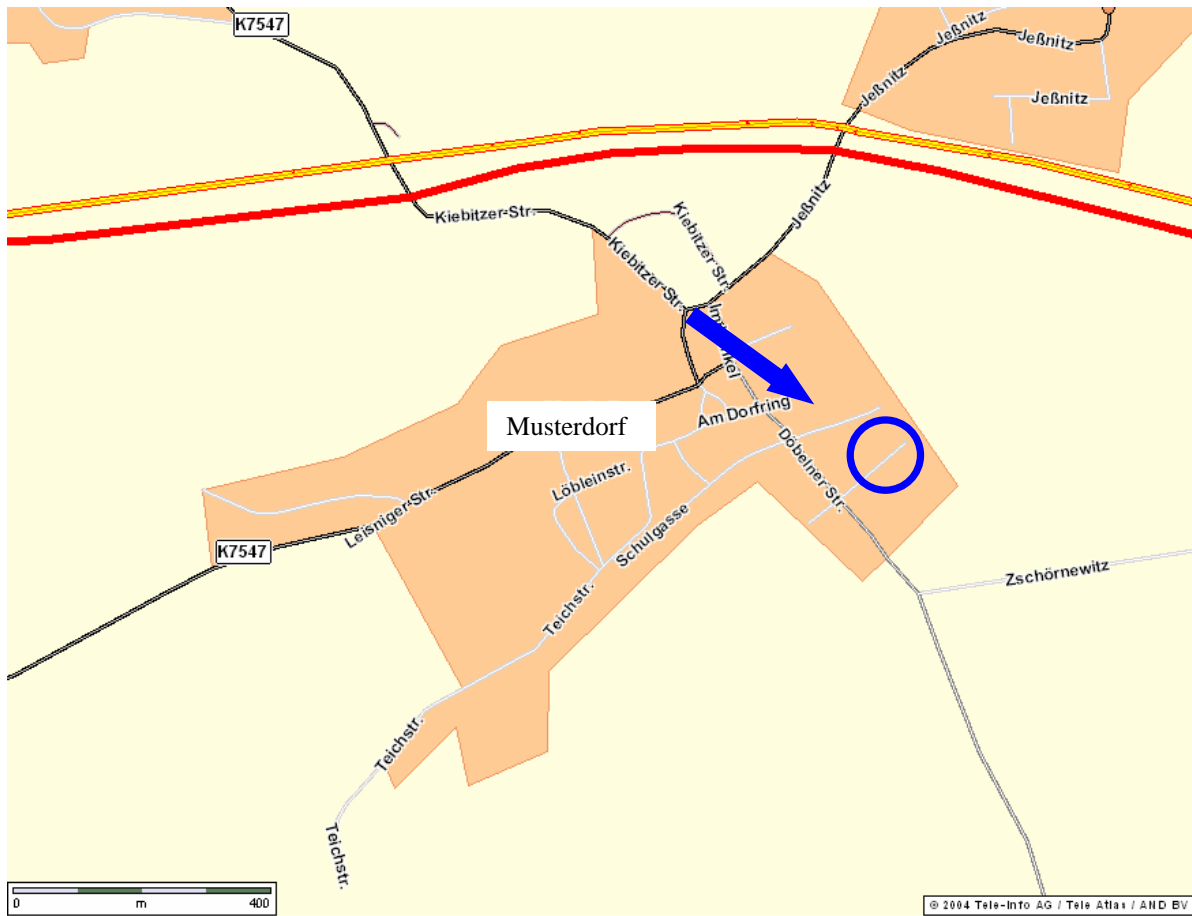
**Geschäfts-Nr.: 123 K 123/05**

<b>Anlage 1: Lage in der Region.....</b>	<b>2</b>
<b>Anlage 2: Lage in der Gemeinde.....</b>	<b>3</b>
<b>Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte.....</b>	<b>4</b>
<b>Anlage 4: Grundbuchauszug .....</b>	<b>5</b>
<b>Anlage 5: Grundrisse .....</b>	<b>6</b>
<b>Anlage 6: Fotodokumentation (12 Fotos).....</b>	<b>7</b>

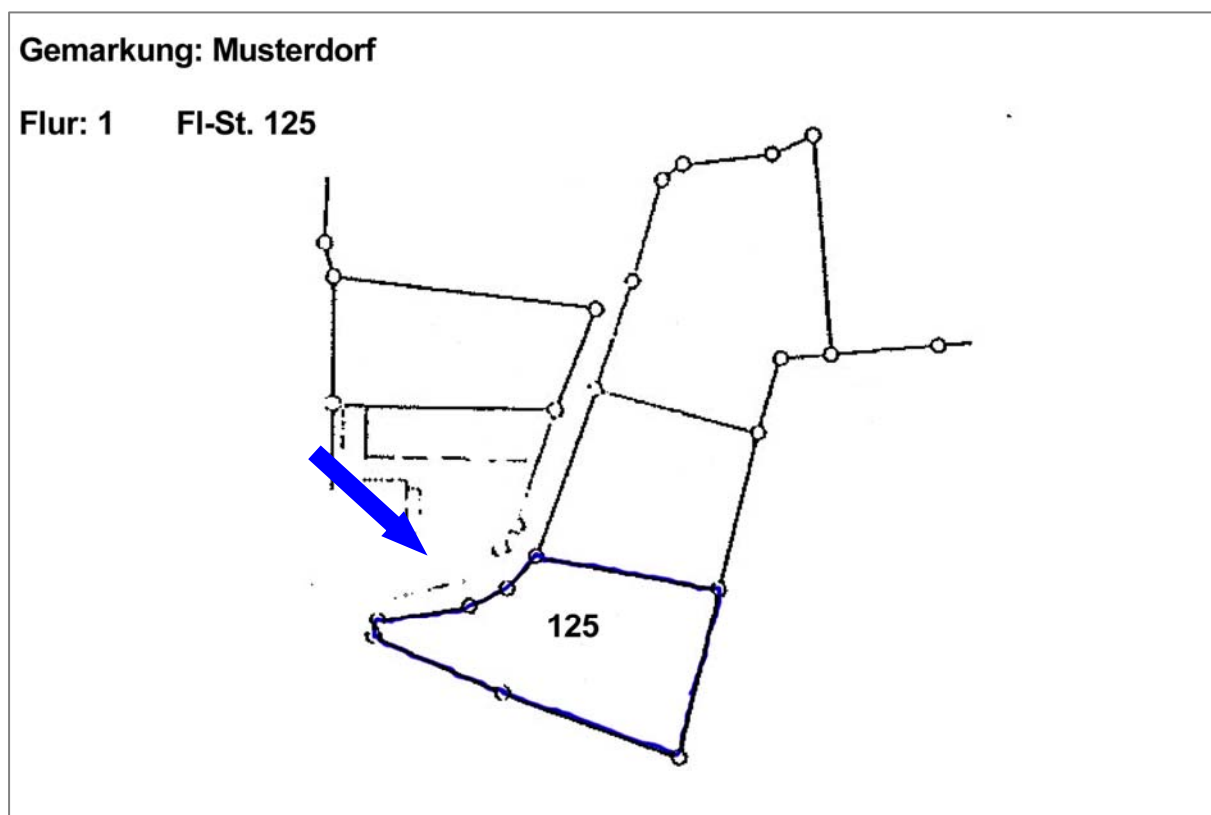
## Anlage 1: Lage in der Region



## Anlage 2: Lage in der Gemeinde



## Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte



abgeändert (wegen Anonymisierung)

## **Anlage 4: Grundbuchauszug**

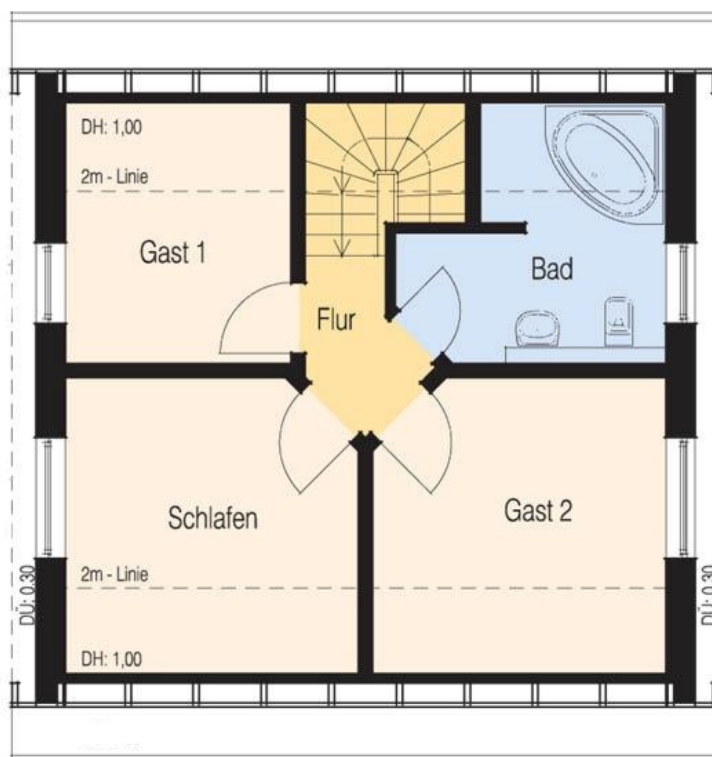
entnommen wegen Anonymisierung

## Anlage 5: Grundrisse

**Grundriss Erdgeschoss (unmaßstäblich):**



**Grundriss Dachgeschoss (unmaßstäblich)**



fiktive Grundrisse (wegen Anonymisierung)

## Anlage 6: Fotodokumentation (12 Fotos)

### Außenansichten

#### West-Ansicht



#### Nord-West-Ansicht



### Nord-Ansicht



### Süd-Ost-Ansicht



### Südseite der Straße



### Umgebung Richtung Ost



**Baumängel/-schäden:**

**Putzschäden im Sockel**



**Risse im Putz**

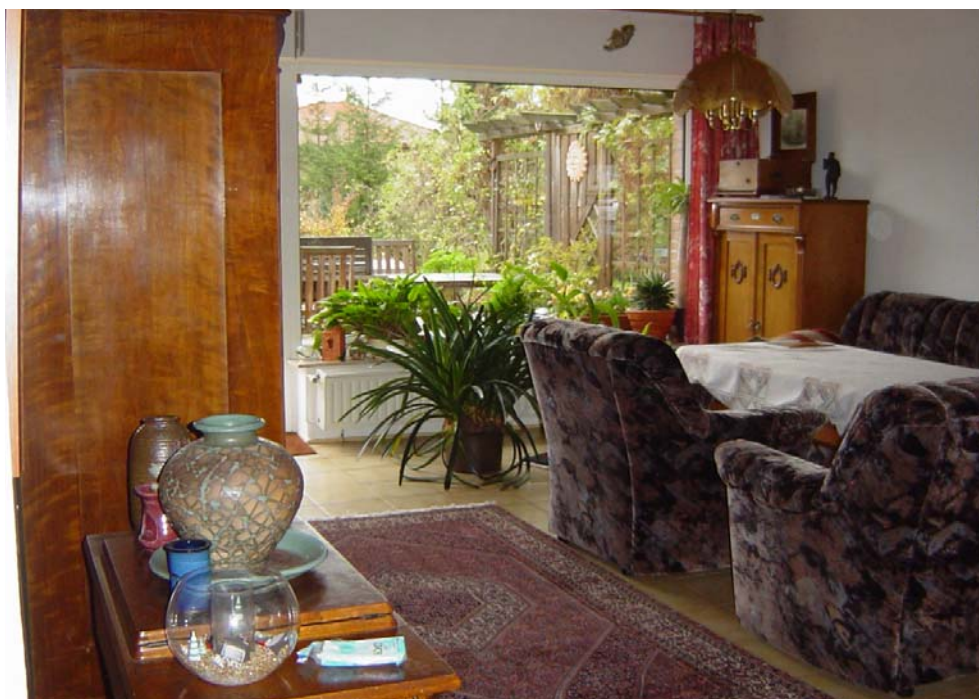


**Innenansichten Erdgeschoss:**

**Küche**



**Wohnraum mit Blick zur Terrasse**



## **Innenansichten Dachgeschoss:**

### **Bad**



### **Büro**

