

Gutachten zur
Ermittlung des Verkehrswertes für das
Grundstück
James Allee 007
07815 Irgendwo

Auftraggeber : Herr Irgendwer
Frau Irgendwer
Straße 7773
07815 Irgendwo

Aktenzeichen : VW

Auftragsdatum : 11.06.2007

Ortsbesichtigung : 09.07.2007

Wertermittlungsstichtag : 09.07.2007

Bearbeitungszeitraum : 09.07.2007 bis 13.08.2007

Gutachter : Dr. oec., Dipl.- Ing. Herbert Sattler

Brieselang, den : 13.08.2007





Dr. oec., Dipl.- Ing. Herbert Sattler
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Nr.: xxx / 2007

Inhalt:

Seiten Nr.

Teil I: Gutachten

1	Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Zur Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens	5
2.2	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	5
3	Beschreibung der Lage des Grundstückes	7
4	Zustandsmerkmale, Rechte und Belastungen	8
4.1	Rechtliche Gegebenheiten	8
4.2	Planungsrecht	8
4.3	Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit, Erschließungszustand, zur bisherigen und künftigen Nutzung	9
4.4	Zur Bebauung, zum Instandhaltungsrückstau, Schäden und Mängel	10
5	Zur Wahl der Bewertungsverfahren	12
5.1	Zur Verkehrswertermittlung	12
5.2	Erläuterung des Verfahrens zur Ermittlung des Wertes für Grund und Boden	12
5.3	Zur Ermittlung des spezifischen Bodenwertes	13
5.4	Zur Ertragswertermittlung	18
5.5	Zur Sachwertermittlung	23
6	Ableitung des Verkehrswertes	28
7	Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	29
7.1	Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	29
7.2	Verwendete Literatur	29
8	Erklärung	30
	letzte Seite Teil I	30

Teil II:	Anlagen	Seiten Nr.
Anlage 1.1	Lage des Objektes	1
Anlage 1.2	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	2
Anlage 2.1	Ausschnitt aus der Flurkarte	3
Anlage 2.2	Auszug aus dem Grundbuch	4
Anlage 2.3	Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte	6
Anlage 2.4	Umrechnungskoeffizienten	7
Anlage 3.1	Baubeschreibung	8
Anlage 3.1	überschlägliche Ermittlung der Kosten für die Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus und der Schäden und Mängel	11
Anlage 3.2	Typblatt Normalherstellungskosten 2000	12
Anlage 3.3	Maßskizzen	15
Anlage 3.4	Ermittlung des umbauten Raumes sowie der Grund- und Geschossflächen	19
Anlage 3.5	Ermittlung der Nutzflächen	20
Anlage 3.6	Marktanpassungsfaktoren	22
Anlage 4	Bilddokumentation	23
	letzte Seite Teil II	42

1 Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse

Objekt : Grundstück
James Allee 007
07815 Irgendwo

Bodenwert, unbelastet :	66,00 T€
Grundstücksgröße :	801 m ²
Art der künftigen Nutzung :	Wohnbauland
Erschließungszustand :	teilerschlossen
durchschnittlicher spezifischer Bodenwert	82,00 €/m ²

Eckdaten	Bruttogrundfläche :	443,3 m ²
	Geschossfläche :	370,0 m ²
	Nutzfläche :	327,8 m ²
	Wohnfläche Wohnhaus :	225,0 m ²
	Miete, Wohnen :	7,00 €/m ²
	Miete Garage :	1,50 €/m ²
	Wohnfläche Bungalow :	25,8 m ²
	Miete, Bungalow :	1,00 €/m ²
	nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag :	19.762 €/a
	nachhaltig erzielbarer Jahresreinertrag :	16.952 €/a
	Baujahr Wohnhaus :	1996
	wirtschaftliche Restnutzungsdauer Wohnhaus :	69 Jahre
	wirtschaftliche Restnutzungsdauer Bungalow :	10 Jahre
	Liegenschaftszinssatz :	5,00 %

darunter Wertminderungen :	
Instandhaltungsrückstau, Schäden und Mängel :	9,0 T€
gesamt :	9,0 T€
bezogen auf die Nutzfläche :	40,0 €/m²

Grundstücksertragswert :	328,6 T€
Gebäudeertragswert :	262,6 T€

Grundstückssachwert :	415,2 T€
Gebäudesachwert :	349,2 T€

Ableitung des Verkehrswertes für das bebaute Grundstück aus dem	
Ertragswert	328,6 T€
Sachwert	415,2 T€
Marktanpassungsabschlag	-15%

Verkehrswert für das Grundstück zum	
Wertermittlungstichtag, gerundet :	350,0 T€

2 Allgemeine Angaben

2.1 Zur Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens

Gemäß Auftrag der Grundstückseigentümer vom 11.06.2007 ist vom Auftragnehmer ein Verkehrswertgutachten nach § 194 des Baugesetzbuches für das

Grundstück
James Allee 007
07815 Irgendwo

zu erstellen. Die Wertermittlung betrifft das **Flurstück 29 der Flur 22 der Gemarkung Falkensee. Die Grundstücksgröße beträgt 801m².**

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Die Verkehrswertermittlung stützt sich auf das Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren.

Die Bewertung eventueller vorhandener ökologischer Altlasten ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Werden durch Inaugenscheinnahme des Grundstückes Gefährdungspotentiale hinsichtlich ökologischer Altlasten für möglich gehalten, ist dieser Umstand im Gutachten darzustellen.

Materialuntersuchungen zur Beurteilung des Bauzustandes erfolgten nicht. Sichtbare Schäden und Mängel, die ohne bauteilerstörende Untersuchungen und Bauteilöffnung festgestellt werden können, sind bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Zweck des Gutachtens ist die Feststellung des aktuellen Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag.

2.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Anlässlich der Bewertung erfolgte am **09.07.2007** durch den Sachverständigen die Ortsbegehung zur Ermittlung des Zustandes des Grundstückes und des Umfeldes.

Der Ortstermin war in Übereinstimmung mit den Mietern, Frau und Herr Mustero, angesetzt. Am Ortstermin nahmen die Mieter des Grundstückes teil. Sie erteilten auch die erforderlichen Auskünfte.

Als Arbeitsunterlagen wurden vom Eigentümer die Flurkarte, ein Ausschnitt aus dem Grundbuch sowie Bauzeichnungen übergeben.

Die Baubeschreibung wurde aus der Inaugenscheinnahme und unter Zuhilfenahme der Baubeschreibung der Baugenehmigung rekonstruiert.

Die sichtbaren Veränderungen hinsichtlich der Bauausführung wurden in diesem Gutachten eingearbeitet-

Weitere ausgewählte Informationsquellen:

- Informationen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis xxxxxxxx zu aktuellen Kaufpreisen und Tendenzen der Bodenmarktentwicklung vom 25.07.2005
- Bodenrichtwertkarte für den Landkreis xxxxxxxx, Stand 01.01.2007
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises xxxxxxxx über das Jahr 2006
- Untersuchungen des Verbandes der Vereidigten Sachverständigen Berlin / Brandenburg zu ortsüblichen Mieten für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Finger / Dr. Stelter, Grundeigentum 12/2005
- Ausgewählte Preisspannen und Ertragsfaktoren für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Berlin und Brandenburg, Herausgeber Wertermittlungsausschuss IVD Berlin Brandenburg e.V., Dezember 2006
- Informationen des Planungsamtes yyyyyyyyyy zum aktuellen Planungsrecht
- Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4, Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, aktualisiert am 03.08.2007
- Technische Lebensdauer von baulichen Anlagen und Bauteilen gemäß WertR 2006
- Kaufpreissammlung des Sachverständigen

3 Beschreibung der Lage

Lage des Ortes

Land / Stadt	Irgendwo liegt im Land Brandenburg, westlich von Berlin Spandau und nördlich von Potsdam, im Landkreis xxxxxxxx	
Ortsteil	Falkenhagen	
Einwohnerzahl	ca. 34.500	
Die Entfernung zu nächst größeren Städten beträgt	nach Berlin, Spandau	x
	nach Berlin, Stadtmitte	ca. y0 km

Verkehrstechnische Erschließung des Ortes

Autobahn	Autobahn A10, Berliner Ring, ca. 12 km	
Bundesstraße	B5, Berlin - Hamburg ca. 5 km	
Landstraße	im Ort vorhanden	
Deutsche Bahn AG	Regionalbahnhof Seegefeld, ca. 3km Regionalbahnhof Falkensee, ca. 4km	
Flughafen	Flughafen Tegel ca. 28 km	
Lage des Grundstückes	das Grundstück liegt nordöstlich des Ortszentrums ca. 400m vom Falkenhagener See entfernt	
Entfernung zum Ortszentrum	ca. 3 km	
Buslinie	Haltepunkt an der Kantstraße, ca. 100m	
S - Bahn	S-Bahn erreichbar ab Berlin Spandau, 2 Stationen	
Regionalbahnanschluss	ca. 3 km	Bahnhof Seegefeld Bahnhof Falkensee
eigene Grundstückszufahrt	ist vorhanden	
Stellplätze/Garagen	zwei Stellplätze vorhanden	
Störende oder feuergefährliche Betriebe in der Nachbarschaft	sind nicht vorhanden	
Einkaufs- u. schulische Möglichkeiten	sind im Umfeld vorhanden	
Lageeinstufung des Grundstückes	mittlere Wohnlage	

Die Lage des Objektes ist aus den Anlagen 1.1 und 1.2 ersichtlich.

Bebauung im Umfeld

Ein- und Zweifamilienhäuser, in offener Bauweise	
Belastungen mit Ablagerungen	visuell keine feststellbar, nach Art der Nutzung auch nicht zu erwarten, Altlastengutachten lag nicht vor
Beeinträchtigungen	keine
Denkmalschutz	besteht nicht
Naturschutz / Umweltschutz	Ausgleichsflächen nach § 1a des BauGB sind nicht zu bewerten, Bestandsobjekt

Immissionen

keine wertbeeinflussenden Immissionen
feststellbar

4 Zustandsmerkmale, Rechte und Belastungen

4.1 Rechtliche Gegebenheiten

Amtsgericht/Grundbuchamt

bbbbbbbbb

Grundbuchangaben

lt. Grundbuchauszug vom 04.09.1996

Grundbuch von

Irgendwo

Blatt Nr.

10255 Flur

22

**Flurstück
Größe (m²)**

29

801

Grundbuchangaben

lfd. Nr.

Eigentümer des Grundstückes

4a

A

geb. am

4b

B

geborene

Maxima

geb. am

als Miteigentümer je zur Hälfte

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und

Sanierungsverfahren

nein

Veränderungssperre

nein

Grenzverhältnisse geregelt

ja

Die Flurkarte, der Ausschnitt aus dem Grundbuch, und der Auszug aus der Bodenrichtwertkarte sind dem Gutachten als Anlagen 2.1 bis 2.3 beigelegt.

Belastungen aus dem Mietvertrag keine

4.2 Planungsrecht

Flächennutzungsplan - Planungsstand rechtskräftig seit 2003

Nutzungsart lt. Flächennutzungsplan

W, Wohnbaufläche Typ IIb: max GRZ 0,15
2 Vollgeschosse,
besondere Bindungen: Grünstruktur,

Bebauungsplan - Planungsstand

ein Bebauungsplan wurde für das Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, nicht aufgestellt.

Zulässigkeit von Bauvorhaben

Einzelhäuser. max. Firsthöhe 12m
Bebauung in der zweiten Reihe nicht zulässig

Entwicklungszustand

baureifes bebautes Land,
die Anliegerstraße ist nicht ausgebaut

Sanierungsgebiet	kein Sanierungsgebiet
städtebaulicher Entwicklungsbereich	kein Entwicklungsgebiet

4.3 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit, Erschließungszustand, zur bisherigen und künftigen Nutzung

Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt

Zuschnitt	rechteckig
Straßenfront	ca. 19 m
mittlere Tiefe	ca. 43 m
Oberfläche	eben
Aufwuchs	Ziergehölz, Rasen,
Beschaffenheit des Baugrundes	aus der Bebauung im Umfeld zu urteilen, tragfähiger Boden, Baugrundgutachten lag nicht vor
Grundwasserverhältnisse besondere Gründungskosten	geschätzt ca. 1 - 1,5m, keine bei Gründung mit Bodenplatte, sonst weisse Wanne und Sperre gegen Wasserdiffusion erforderlich
Gefahr von Bergbau- oder Hochwasserschäden	besteht nicht

Erschließung

Straßenart	unbefestigte Wohngebietsstraße
Straßenbreite	ca. 10 m
Entfernung zu den nächsten fertigen Straßenzügen	ca. 100 m
Höhenlage zur Straße	Grundstück liegt in Höhe der Straße
Bürgersteige	Gehwege sind nicht vorhanden

abgabenrechtliche Verhältnisse

Erschließungsbeiträge	Erschließungsbeiträge sind zu erwarten
Stellplatzabgabe	keine

Art der Nutzung des zu bewertenden Grundstückes

bisher	Wohnen
künftig	Wohnen

Ver - und Entsorgungsanschlüsse

Wasserversorgung	Wasser aus dem öffentlichen Netz
Abwasserentsorgung	ins öffentliche Netz
Gasleitung	vorhanden
Elektroversorgung	Licht- und Kraftstrom
Telefonanschluss	vorhanden
Fernsehempfang über	Fernsehkabel

4.4 Zur Bebauung, zum Instandhaltungsrückstau, Schäden und Mängel

Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen **Einfamilienhaus** bebaut.

Das Wohnhaus wurde 1994 in Massivbauweise errichtet. Die tragenden Innenwände wurden aus Gasbetonsteinen, die nicht tragenden Innenwände aus Gasbetonsteinen und teilweise aus Gipsdielen hergestellt. Die Decken sind monolithische Betondecken.

Das Haus ist teilweise unterkellert. Die Außenwände im Kellergeschoss sind aus Gasbetonsteinen, die Bodenplatte aus WU – Beton hergestellt.

Das Obergeschoss ist ausgebaut.

Das Dach ist ein Satteldach, gedämmt. Die Deckung besteht aus Dachsteinen. Der Dachspitz (Speicher) ist nicht ausbaufähig.

Der Ausbaustandard kann insgesamt als gehoben angesehen werden.

Im Gartengelände befinden sich ein **Swimmingpool** und ein in Holzständerbauweise um 1970 errichteter **Bungalow** als Gästehaus.

Ein Gartenhäuschen (Mietereigentum) ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Anlässlich des Ortstermins wurden **Schäden und Mängel festgestellt**.

Zur Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus und der Schäden und Mängel sind insbesondere folgende Arbeiten durchzuführen:

- senkrechte Sperrung der Kelleraußenwände innen mit Ausgleichsputz und Bitumenanstrich
- Türen des Bungalows aufarbeiten bzw. erneuern
- Fassaden – Malerarbeiten einschließlich der Abdichtung der Trennfugen zwischen dem Buntsteinputz und dem Feinputz
- Fliesenarbeiten an der Kelleraußentreppe
- Malerarbeiten, innen zur Beseitigung der Feuchteschäden und zur Verfüllung der Ichsel zwischen Fußbodenfliesen und Scheuerleiste
- Treppe zum Obergeschoss aufarbeiten bzw. befestigen
- Erneuerung der Dachentwässerung
- die straßenseitige Einfriedung ist zu sanieren.

Der Aufwand für die Beseitigung der Schäden und Mängel ist der Aufwand, der zusätzlich zur Alterswertminderung wertmindernd anzusetzen ist.

Der **erforderliche Aufwand** für die Beseitigung der Schäden und Mängel wird auf insgesamt

ca. 9,0T€

geschätzt.

Das entspricht einem spezifischen Aufwand von rd.

40,0€/m²

bezogen auf die Wohnfläche des Objektes. Dieser Aufwand wird ungemindert in die Ertrags- und Sachwertermittlung eingestellt.

Die ausgewiesene Größenordnung entspricht **nach § 24 der WertV** dem Aufwand, der nach heutigen Preisen zur Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus und der Schäden und Mängel erforderlich wäre.

Die Gesamtnutzungsdauer von Einfamilienhäusern wird entsprechend dem Runderlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in Übereinstimmung mit der Wertermittlungsrichtlinie 2006 mit 60 – 100 Jahren bei ordnungsgemäßer Instandhaltung angegeben.

Die **Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus** wurde mit **80**Jahren angesetzt. Dem entspricht der Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von **69**Jahren.

Infolge des detaillierten Ausweises der Schäden und Mängel erfolgte keine Verkürzung oder Verlängerung der rechnerischen Restnutzungsdauer.

Die **Gesamtnutzungsdauer für Bungalows** in Holzständerbauweise wird entsprechend der Wertermittlungsrichtlinie 2006 mit ca. 40Jahren bei ordnungsgemäßer Instandhaltung angegeben.

Die Gesamtnutzungsdauer wurde mit **40**Jahren angesetzt. Im Zuge der Bebauung des Grundstückes 1994 erfolgte eine Sanierung und Modernisierung des Bungalows. Dem entspricht der Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von **10**Jahren. Mit der Verlängerung der Restnutzungsdauer um **7** Jahre wird die Sanierung und Modernisierung des Bungalows hinreichend berücksichtigt.

Die detaillierte Baubeschreibung, die Typblätter Normalherstellungskosten 2000, die Maßskizzen, die Berechnung des umbauten Raumes und die Ermittlung der Nutzflächen und der nachhaltig erzielbaren Mieten sind dem Gutachten als Anlagen 3.1 - 3.5 beigefügt.

Die Bilddokumentation, Anlage 4, zeigt den vorgefundenen Zustand des Grundstückes und des Gebäudes.

5 Zur Wahl der Bewertungsverfahren

5.1 Zur Verkehrswertermittlung

"Der Verkehrswert wird 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre" (BauGB, § 194).

Der Verkehrswert wird allgemein aus dem Ergebnis des Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Er stellt damit den Wert des Grundstückes bezogen auf eine allgemein mögliche und nach dem Planungsrecht zulässige Nutzung dar.

5.2 Erläuterung des Verfahrens zur Ermittlung des Wertes für Grund und Boden

Der Bodenwert ist im Regelfall gemäß **§§ 13 und 14 der WertV** im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind **Kaufpreise** solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden (§ 13 Abs. 1 WertV).

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstückes ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zusätzlich zu den Preisen von Vergleichsgrundstücken sind auch geeignete **Bodenrichtwerte** heranzuziehen (§ 13 Abs. 2 WertV).

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein durchschnittlicher, auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogener Wert für den Boden in einem Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist auf typische Verhältnisse in der jeweiligen Bodenrichtwertzone abgestellt und berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke.

In diese Betrachtung werden gemäß §§ 3 - 5 der WertV die erforderlichen wertbeeinflussenden Faktoren einbezogen und durch Zu- oder Abschläge vom Richtwert berücksichtigt.

Dabei wird auch die spezifische Marktlage in Rechnung gestellt.

Weitere wertbeeinflussende Kriterien wie zum Beispiel die innere Erschließung, Lage, Immission, Entfernung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen werden mit Hilfe einer vergleichswisen Betrachtung des zu bewertenden Grundstückes zum Richtwertgrundstück bzw. zum Richtwertgebiet in die Wertermittlung einbezogen.

Bei unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt ein differenzierter Ausweis des Bodenwertes je nach der im Grundbuch ausgewiesenen bzw. der bei der Ortsbe-sichtigung vorgefundenen Nutzungsart des Bodens.

5.3 Zur Ermittlung des spezifischen Bodenwertes

Laut Bodenrichtwertkarte wurde der Bodenrichtwert mit Stand vom 01.01.2007 mit

70€/m²

festgesetzt.

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein durchschnittlicher, auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogener Wert für den Boden in einem Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist auf typische Verhältnisse in der jeweiligen Bodenrichtwertzone abgestellt und berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke.

Entsprechend den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2006 des Gutachter-ausschusses für den Landkreis Havelland konnte eine **Abhängigkeit der Kaufpreise von der Grundstücksgröße** für Falkensee nachgewiesen werden. (Anlage 2.3)

Diese Abhängigkeit wurde sowohl gegenüber dem Richtwert als auch bezogen auf die Vergleichskaufpreise und die Größe der Vergleichsgrundstücke angewendet.

Maßgeblich ist gemäß § 13 Abs. 1 der WertV der Wert, der sich aus den vergleichbaren Kaufpreisen ergibt.

Mit der Kaufpreisanalyse sind gegenüber dem Bodenrichtwert detailliertere Angaben zum Bodenmarkt möglich, so dass diese der Bodenwertermittlung unterstellt werden.

Die Kaufpreisanalyse bezieht sich auf den angegebenen Wertermittlungstichtag.

Nach den Grundbuchangaben beträgt die Grundstücksgröße **801m²**.

Das Ergebnis der Kaufpreisanalyse ergibt einen höheren Wert als der Bodenrichtwert.

Der Ausgangswert für die Bodenwertermittlung kann somit mit

78€/m²

der Wertermittlung zugrunde gelegt werden.

Das Nachgeben der Bodenpreise wird durch den Bodenpreisindex von 0,95 bezogen auf den Wertermittlungstichtag berücksichtigt.

Eine Abhängigkeit des spezifischen Bodenwertes von der **GFZ** konnte nach Aussagen des Gutachterausschusses Havelland nicht nachgewiesen werden. Damit erfolgt keine Umrechnung des Bodenwertes über GFZ -Koeffizienten.

Hinsichtlich der Größe des Grundstückes gegenüber den Vergleichsgrundstücken wurde entsprechend der vom Gutachterausschuss ermittelten Abhängigkeit der Bodenpreise von der Grundstücksgröße ein Größenfaktor von 1,11 übernommen.

Bezogen auf die verkehrstechnische Erschließung und Parkmöglichkeit wurde bei den weiteren wertbeeinflussenden Merkmalen kein Wertabschlag vorgenommen.

Die noch zu erwartenden Erschließungskosten für den Ausbau der Straße betragen ca. 5€/m² Grundstücksfläche.

Diese Kosten wurden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da die Vergleichskaufpreise Grundstücke mit gleichem Erschließungszustand entsprechen.

Der **spezifische Bodenwert für das Bauland** beträgt damit

82€/m².

Der **Bodenwert** für das Grundstück beträgt insgesamt gerundet

66,00T€

Die detaillierten Wertansätze sind aus der folgenden Bodenwertermittlung ersichtlich.

Ermittlung des Wertes von Grund und Boden**Grundbuchangaben**

Blatt Nr.	Gemarkung	Flur	Flurst. Nr.:	Nutzart lt. Grundb.	Fläche (m ²):
10255	Irgendwo	22	29	GF	801

Grundstücksgröße zusammen : **801 m²**

Art und Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks

		GRZ	GFZ	
tatsächl. Nutzung	:	0,26	0,46	Bestand
zuläss. Nutzung	:	0,15	-	

BODENWERT**Kaufpreis für vergleichbare Grundstücke:**

(§ 13 Abs.1 der WertV)

Ort / Straße :	Nutzung	GFZ	Fläche	€/m ²	Jahr
Seepromenade	W	-	1.200	71,00	10.2004
Brahmsallee	W	-	1.206	71,00	07.2005
Herderallee	W	-	785	87,00	03.2005
Herderallee	W	-	1.248	76,00	06.2005
Herderallee	W	-	780	85,00	12.2005

Mittelwert der Kaufpreise: 78,00

Mittelwert der Vergleichsgrundstücksgröße: 1.043,80

Bodenrichtwerte : (§ 13 Abs.2 der WertV)

Gutachterausschuss: xxxxxxxxxxxxxxxx Stand vom: 01.01.2007

Gebiet / Ort / Straße	Nutzung:	GFZ	Fläche	€/m ²	Jahr
Falkenhagen	W	-	800	70	

bezogen auf erschlossene Grundstücke

Ausgangswert für das betreffende Grundstück:

orientiert sich an den recherchierten Kaufpreisen in unmittelbarer Nähe des Grundstückes
bezogen auf die Größe der Vergleichsgrundstücke

GFZ: - 78,00 €/m²

Berücksichtigung von Abweichungen in den Zustandsmerkmalen

(§ 14 der WertV)

Umrechnung der Wertverhältnisse auf den Bewertungsstichtag

(§ 9 der WertV) Bodenpreisindex : 0,95 **74,10**

aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

(§ 10 der WertV)

Ausgangswert nicht GFZ - abhängig, damit erfolgt keine Umrechnung über GFZ - Koeffizienten

Umrechnungskoeffizient für das zu bewertende Grundstück	:	1,000
Umrechnungskoeffizient für das Richtwertgrundstück	:	1,000
Korrekturfaktor für GFZ	:	1,00

Ausgangswert nach GFZ - Umrechnung : **74,10 €/m²**

Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksgröße

für den Landkreis **xxxxxxxxx**

Umrechnungskoeffizient für das zu bewertende Grundstück	:	1,000
Umrechnungskoeffizient für das Vergleichswertgrundstück	:	0,900
Korrekturfaktor für die Grundstücksgröße (Anlage 2,4)	:	1,11

Ausgangswert nach Berücksichtigung der Grundstücksgröße

: **82,33 €/m²**

Auswertung der Grund- und Bodenbeschreibung bezogen auf den o.g. Ausgangswert
keine

Zuschlag/Abschlag : 0 % = 0,00 €/m²

Auswirkung grundstücksbezogener Rechte und Belastungen

keine

Zuschlag/Abschlag : 0 % = 0,00 €/m²

Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender Kriterien beim zu bewertenden Grundstück im Vergleich zum Ausgangswert (§ 14 der WertV)

Unterschiede in der Lage

Entfernung zu Dienstleistung u. Handel	0	gleichwertig
Entfernung zu Verkehrseinrichtungen	0	gleichwertig
Wohnlage, Geschäftslage	0	gleichwertig
unmittelbares Umfeld	0	gleichwertig
Immissionen (Rauch, Staub, Lärm)	0	gleichwertig
Zuschlag/Abschlag	: 0	% = 0,00 €/m ²

Unterschiede in der Ausnutzbarkeit

verkehrstechnische Erschließung, Parkmög	0	gleichwertig
Ausnutzbarkeit des Grundstückes	0	gleichwertig
Reihengrundstück, Eckgrundstück u. dergl.	0	Reihengrundstück
Zuschlag/Abschlag	: 0	% = 0,00 €/m ²

Unterschiede in der Erschließung

stadttechnische Versorgung 0 gleichwertig

stadttechnische Entsorgung	0	gleichwertig		
Zuschlag/Abschlag	: 0	% =	0,00	€/m ²

durchschnittlicher, spezifischer Baulandwert, gerundet :	82,0	€/m²
---	-------------	------------------------

Bodenwert des Grundstückes (nach Bodenarten und insgesamt)

	Flurstück	m ²	€
Grundstücksfläche gesamt :	29	801	
davon:			
Bauland		801	82,0 65.682

Bodenwert, gesamt	801	65.682
--------------------------	------------	---------------

Freilegungskosten	0
--------------------------	----------

Bodenwert gesamt, gerundet	66,0	T€
-----------------------------------	-------------	-----------

Durchschnittswert für das unbelastete Grundstück :	82,00	€/m ²
--	-------	------------------

5.4 Zur Ertragswertermittlung

Die Ertragswertermittlung wurde gemäß §§ 15 bis 20 der WertV vorgenommen. Der Ertragswertermittlung sind die **nachhaltig erzielbaren, ortsüblichen Mieten** zugrunde zu legen.

Ein Mietspiegel für xxxxxx existiert nicht.

Im Grundstücksmarktbericht werden keine Aussagen zu Mieten getroffen. Zur Analyse der Mietwertansätze wurden demzufolge vergleichbare ländliche Lagen und die eigene Datensammlung herangezogen.

In der Parkstadt xxxxxx werden durch die DEGEWO Vermietungsangebote vergleichbarer Objekte zwischen

5,63€/m² und 6,5€/m²

gemacht.

Des Weiteren wurden zur Beurteilung der Miethöhe Untersuchungen von Mietervereinen aus dem Landkreis xxxxxx herangezogen. Danach wurden im Jahr 2006 in yyyyyyy Mieten zwischen

4,35€/m² und 10,00€/m²

erzielt. Die Tendenz gegenüber den Vorjahren ist weiterhin leicht fallend.

Gem. Analyse des Sachverständigenvereins Dr. Stelter, Finger, Bachmann, zu aktuellen, ortsüblichen Vergleichsmieten in Ein- und Zweifamilienhäusern, veröffentlicht im „Grundeigentum Nr. 23 vom 01.12.2005, sind im berlinnahen Raum in einfacher Lage bei guter Ausstattung bei Gebäuden ab Baujahr 1991 Nettokaltmieten von

5,40 – 7,30 €/m²

erzielbar.

Diese Werte können auch zur Beurteilung der Mieten in dem zu bewertenden Objekt herangezogen werden.

Zu beachten ist ferner, dass 20% des Wohnungsleerstandes in yyyyyyy auf Reihenhäuser und Stadtvillen entfällt.

Unter Beachtung der Lage des Objektes, der Wohnungsgröße und der vorgefundenen Ausstattung wird für die Ertragswertermittlung eine Nettokaltmiete von

7,00€/m²

angesetzt (Anlage 3.5).

Diese Miete dürfte auch bei Neuvermietung zu erreichen sein.

Der für die Wertermittlung gewählte Ansatz der **Bewirtschaftungskosten** erfolgt in Abhängigkeit vom Zustand des Gebäudes, von der Gebäudeart, von der Vermietungssituation und orientiert sich an der II. Berechnungsverordnung. Die sich infolge der Veränderung der Lebenshaltungskosten ergebende Neufestsetzung der Größe der Bewirtschaftungskosten wurde dabei berücksichtigt.

Der **Vervielfältiger** wurde gemäß WertV / WertR berechnet.

Nach § 11 Abs. 1 der WertV ist der „... **Liegenschaftszinssatz** der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird...“.

Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§ 15 bis 20) zu ermitteln“.

Der in der aktuellen Fachliteratur angegebene Bereich für den **Liegenschaftszinssatz** liegt bei Einfamilienhausgrundstücken im **ländlichen Bereich zwischen**

2,5 und 3,5%,

in den **übrigen Gemeinden zwischen**

2% und 3 % .

Aus den analysierten Verkäufen bebauter Grundstücke lässt sich ableiten, dass dieser Liegenschaftszinssatz nicht mehr realisiert werden kann.

Im Ergebnis dieser Analysen und unter Berücksichtigung des Nachgebens der Kaufpreise (steigen der erwarteten Nettorendite für den Käufer) wird der **Liegenschaftszins** für das zu bewertende Grundstück mit

5,00%

angesetzt.

Die Bodenwertverzinsung für den Baulandanteil wurde entsprechend WertV vom Reinertrag der Gebäude abgesetzt.

Der Ertragswert für das Grundstück beträgt damit gerundet

328,6T€

Die detaillierten Wertansätze sind aus der folgenden Ertragswertermittlung ersichtlich.

Ermittlung des Ertragswertes unter Ansatz ortsüblicher Mieten

Grundstück James Allee 007 07815 Irgendwo						
Objektbezeichnung :	Einfamilienwohnhaus		Bungalow			
Wertermittlungsstichtag :	09.07.2007		09.07.2007			
Objekt Nr. :	1		2			
Baujahr :	1996		1970			
Rekonstruktion :	0		1996			
technische Lebensdauer :	80 Jahre		40 Jahre			
rechnerische Restnutzungsdauer :	69 Jahre		3			
wirtschaftliche Restnutzungsdauer :	69 Jahre		10 Jahre			
	Netto-			Netto-		
	Fläche	Kaltmiete	Kaltmiete	Fläche	Kaltmiete	Kaltmiete
	(m²)	(€/m² mtl.)	(€/a)	(m²)	(€/m² mtl.)	(€/a)
Gesamtnutzfläche :	327,77					
Wohnflächen :	224,97	7,00	18.897	0,00	0,00	0
Nebenflächen :			554			310
Kellerflächen :	46,18	0,00	0			0
Bungalow :				25,84	1,00	310
Garagen :	30,78	1,50	554			0
Gewerbeflächen :	0,00		0	0,00		0
Rohertrag :		€/a	19.452		€/a	310

Grundstück James Allee 007 07815 Irgendwo						
Objektbezeichnung :	Einfamilienwohnhaus			Bungalow		
Bewirtschaftungskosten gem. II. BV §§ 26 bis 29						
Verwaltungskosten (§26 II. BV) :	Einheiten	€E	€/a	Einheiten	€E	€/a
Wohnungen 230 €/a bis 275 €/a und Einheit	1	240,35 €	240,35	1	40,00 €	40,00
Garagen 30 €/a je Einheit	1	31,35 €	31,35	0	0,00 €	0,00
Instandhaltungskosten (§28 II. BV)						
(€/a je m ² Wohnfläche)	224,97	7,42 €	1.669,28	25,84	7,00 €	180,88
(€/a je Garage)	1	71,06 €	71,06	0	30	0,00
(€/a je m ² Gewerbefläche)	0,00		0,00	0,00	10	0,00
Mietausfallwagnis (§29 II. BV) :	3%		566,92	3%		9,30
2% des Rohertrages bei Miet- und gemischt genutzten Grundstücken bis 10% des Rohertrages bei Geschäftsgrundstücken)						
Bewirtschaftungskosten gesamt						
in € pro Jahr :	2.579	(€/a)		230	(€/a)	
in % :	13,26	%		74,23	%	
Reinertrag (€/a) :	16.873	(€/a)		80	(€/a)	
Reinertragsanteil	86,74	%		25,77	%	
zuzuordnender Baulandanteil	746	m ²		55	m ²	
spezifischer Bodenwert	82,00	€/m ²		82,00	€/m ²	
zuzuordnender Bodenwert	61.172	€		4.510	€	

Grundstück James Allee 007 07815 Irgendwo		
Objektbezeichnung :	Einfamilienwohnhaus	Bungalow
Für die Berechnung des Bodenertrages anzusetzender Anteil des Bodens		
	100 %	100 %
Liegenschaftszins :	5,00 %	5,00 %
Bodenwertverzinsungsbetrag :	3.059 €/a	226 €/a
Gebäudereinertrag :	13.814 €/a	-146 €/a
Vervielfältiger :	19,31 -	7,72 -
Gebäudeertrag :	266,7 T€	-1,1 T€
Wertminderung wegen Instandhaltungsrückstau, Schäden und Mängel insgesamt	9,0 T€	0,0 T€
Werterhöhung, gesondert zu bewertende Bauteile, Zeitwert gesamt	6,0 T€	0,0 T€
Gebäudeertragswert :	263,74 T€	-1,16 T€
Ertragswert der Bauobjekte :	262,58 T€	

Bodenwert insgesamt : 66,0 T€

Ertragswert des Grundstückes insgesamt :	328,6 T€
---	-----------------

5.5 Zur Sachwertermittlung

Die Sachwertermittlung wurde gemäß **§§ 22 bis 25 der WertV** vorgenommen. Angaben zu den **Normalherstellungskosten 2000** wurden aus der Literatur [1 ; 2] entnommen.

Die Normalherstellungskosten 1995 wurden mit dem Runderlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 01.08.1997 im Bereich des Bundes eingeführt (RS I 3 - 630504 - 4).

Infolge der Währungsumstellung auf den Euro wurden die Normalherstellungskosten auf das Jahr 2000 fortgeschrieben. Sie sind nunmehr Bestandteil der WertR 2002.

Für die Wertermittlung wurde auch von der künftigen Nutzung als Einfamilienwohnhaus ausgegangen.

Der Ausstattungsstandard für das Wohnhaus kann als gehoben eingestuft werden.

Der Wertermittlung wurden für das **Einfamilienhaus, teilunterkellert, ausgebauten Dachgeschoss** Normalherstellungskosten 2000 gemäß **Typ - Blatt 1.01**, in Höhe von **750€/m²** Bruttogrundfläche zugrunde gelegt.

Zur Nachvollziehbarkeit der Wertansätze wurde das Typ-Blatt Normalherstellungskosten dem Gutachten als Anlage 3.2 beigelegt.

Die technische Lebensdauer für das Wohnhaus wurde entsprechend WertR mit **80**Jahren und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit **69**Jahren angesetzt.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters erfolgte nach Anlage 8b der WertR 2006, nach der linearen Alterswertminderung.

Die Außenanlagen wurden entsprechend der hochwertigen Gestaltung mit **6,00%** pauschaliert in die Wertermittlung einbezogen.

Der Wertermittlung wurden für den Bungalow Normalherstellungskosten 2000 gemäß Typ - Blatt L 7, in Höhe von 200€/m² Bruttogrundfläche zugrunde gelegt.

Die technische Lebensdauer für den Bungalow wurde mit **40**Jahren und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit **10**Jahren angesetzt.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters erfolgte nach Anlage 8b der WertR 2006, nach der linearen Alterswertminderung.

Die Baupreisentwicklung gegenüber den normativen Angaben der Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2000 wurde entsprechend den Angaben des statistischen Bundesamtes zur Baupreisentwicklung durch den Baupreisindex berücksichtigt.

Er beträgt zum Stand II / 2007

1,117.

Die Abweichungen von den ausgewiesenen Bundesmittelwerten auf Grund regionaler Einflüsse und der Ortsgröße wurden wie folgt berücksichtigt:

Regionaler Korrekturfaktor für Brandenburg:	1,00
zur Berücksichtigung des Einflusses der Ortsgröße:	0,95
Konjunkturschwankungen Korrekturfaktor:	1,00
Korrekturfaktor für Grundrissart:	1,00
Korrekturfaktor für Wohnungsgröße:	1,00

Der Sachwert der Gebäude und baulichen Anlagen beträgt

349,2T€

Der Sachwert des Grundstückes ergibt sich danach mit

415,2T€

Die detaillierten Wertansätze sind aus der folgenden Sachwertermittlung ersichtlich.

Wertermittlung im Sachwertverfahren auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2000

Grundstück James Allee 007 07815 Irgendwo				
Objektbezeichnung	:	Einfamilienwohnhaus		Bungalow
Wertermittlungsstichtag	:	09.07.2007		09.07.2007
Objekt Nr.	:	1		2
Baujahr	:	1996		1970
Rekonstruktion	:	0		1996
technische Lebensdauer	:	80	Jahre	40
rechnerische Restnutzungsdauer	:	69	Jahre	3
wirtschaftliche Restnutzungsdauer		69	Jahre	10
Bruttogrundfläche	:	415,3 m ²		28,0 m ²
Wohnfläche	:	224,97 m ²		25,8 m ²
Normalherstellungskosten 2000		Anlage 3.2		
		750 €/m²		200 €/m²
Einfamilienhaus, teilunterkellert, ausgebautes Dachgeschoss				Bungalow
gehobene Ausstattung		Typ - Blatt 1.01		Typ - Blatt L 7
Ausgangswert insgesamt :		311,5 T€		5,6 T€
Baukostenindex zum Wertermittlungsstichtag gegenüber 2000				
für das Bundesgebiet	:	1,117		1,117

Grundstück James Allee 007 07815 Irgendwo		
Objektbezeichnung	:	Einfamilienwohnhaus Bungalow

Alterswertminderung für das Bauobjekt insgesamt	:	55,9 T€	5,1 T€
Objektwert nach Alterswertminderung insgesamt	:	350,51 T€	1,72 T€
Wertminderung wegen Instandhaltungsrückstau, Schäden und Mängel insgesamt		9,0 T€	0,0 T€
Werterhöhung / gesondert zu bewertende Bauteile			
Zeitwert	:		
gesamt		6,00 T€	0,00 T€
Sachwert der Gebäude einschließlich Außenanlagen,	:	347,51 T€	1,72 T€

Sachwert der Gebäude	:	349,23 T€	
Bodenwert	:	66,00 T€	
	:		

Sachwert des Grundstückes insgesamt :	415,23 T€
--	------------------

6 Ableitung des Verkehrswertes

Gemäß **§7, Abs.1 Satz 3 der WertV** ist bei Heranziehung mehrerer Verfahren die Aussagefähigkeit der Ergebnisse der angewendeten Verfahren zu würdigen.

Der Verkehrswert stellt damit den Wert des Grundstückes bezogen auf eine allgemein mögliche und nach dem Planungsrecht zulässige Nutzung unter Beachtung des Entwicklungszustandes bezogen auf den Wertermittlungstichtag dar.

Das zu bewertende Objekt ist ein **Einfamilienhaus und damit ein Sachwertobjekt**.

Sachwertobjekte werden vorzugsweise für den Eigenbedarf, teils auch für Repräsentationszwecke, errichtet.

Renditegesichtspunkte haben dabei eine untergeordnete Bedeutung.

Aus diesem Grunde halte ich den **Sachwert für wertbestimmend**.

Der Sachwert des Grundstückes liegt über dem Ertragswert. Die Ursache ist in dem vorherrschenden Mietermarkt und den daraus folgenden moderaten Mietwertansätzen begründet. Die Mietansätze müssten auch bei einer Vermietung des Objektes nach Beseitigung der Schäden und Mängel nachhaltig erzielbar sein.

Der Zustand, die Lage und der Schnitt des Grundstückes wurden bei der Bodenwertermittlung hinreichend berücksichtigt, so dass sich hieraus keine weiteren Wertzu- oder Abschläge erforderlich machen.

Nach den Untersuchungen des Gutachterausschusses (Anlage 3.6) ist ein zusätzlicher Marktanpassungsabschlag zur Ableitung des Verkehrswertes für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser von **-15%** bezogen auf den für dieses Objekt ermittelten Sachwert anzusetzen.

Im Ergebnis der Wertermittlung schätze ich unter Beachtung der mir bekannt gewordenen Sachverhalte den **Verkehrswert bezogen auf den Wertermittlungstichtag auf gerundet**

350T€ (Dreihundertfünfzigtausend Euro).

Für das zu bewertende Grundstück beträgt der **Verkehrswert je m² Wohnfläche 1.555,8€/m²**.

Aktuelle Vergleichskauffälle für bebaute Grundstücke in dieser Lage konnte der Gutachterausschuss nicht ausweisen.

Für Vergleichskauffälle aus den Jahren 2004 bis 2007 aus der eigenen Datensammlung beträgt der Verkehrswert je m² Nutzfläche

851€/m² bis 1.653€/m².

Unter Beachtung der Größe des Grundstückes und der Größe der Wohnfläche ist der ermittelte Verkehrswert plausibel.

7 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte auf der Grundlage der

- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV98) vom 06.12.1988, zuletzt geändert am 18.08.1997
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte(Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2002 – WertR 2002) in der Fassung vom 19.07.2002
- Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
- Baugesetzbuch 1998 (BauGB), Verkündungsstand 02.09.1997, zuletzt geändert durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG – vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359)

7.2 Verwendete Literatur

Des Weiteren wurde insbesondere folgende Literatur verwendet:

- [1] - Kleiber, Simon,
Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien 2002,
Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken
(Bundesanzeiger – Verlag , 6. Auflage, 2004)

- [2] - Kleiber, Simon, Weyers
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Belei-
hungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berück-
sichtigung von WertV und BauGB
(Bundesanzeiger, 4. Auflage, 2002)

- [3] - Kleiber
WertR 2006, Wertermittlungsrichtlinien 2006,
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von
Grundstücken mit Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
(Bundesanzeiger, 9. Auflage, 2006)

- [4] - Beck – Texte in dtv
Baugesetzbuch mit BauNVO, PlanZV, WertV, ROG)
(37. Auflage, 2005)

- [5] - Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel
Baukosten 2000, 14. Auflage
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen

- [6] - Schnabel, Sattler
Ermittlung von Nutzungsentgelten und Verkehrswerten von Erho-
lungsgrundstücken 2000
Grundeigentum – Verlag GmbH

8 Erklärung

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Ge-
wissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein
persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Verkehrswertermittlung.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck be-
stimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der Zustimmung des Sachver-
ständigen.

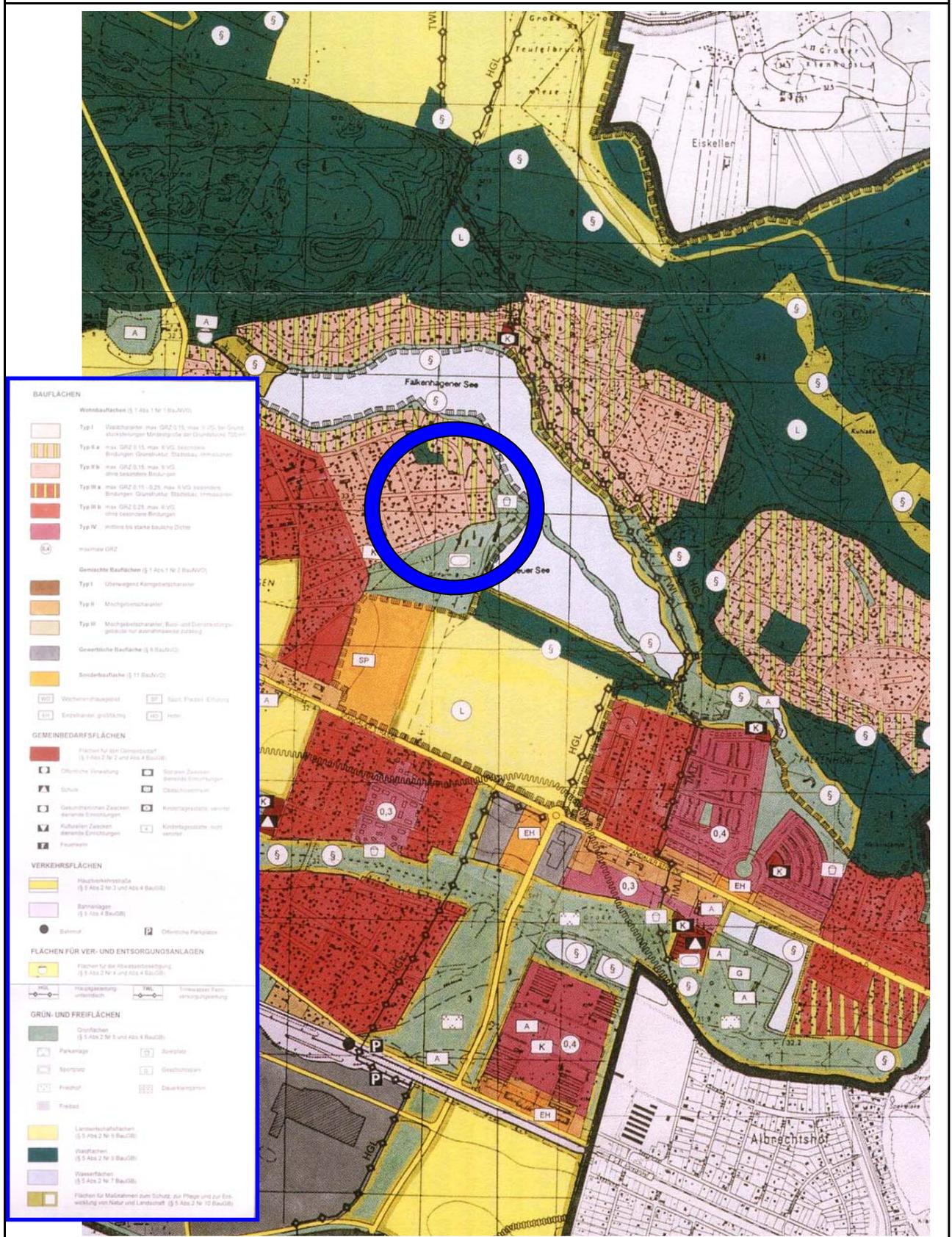
 

Dr. oec., Dipl.- Ing. Herbert Sattler
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Lage des Objektes

zutreffende Ortskarte

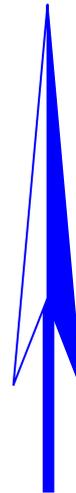
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus der Flurkarte

Dr. Herbert Sattler
GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

für das jeweilige Objekt



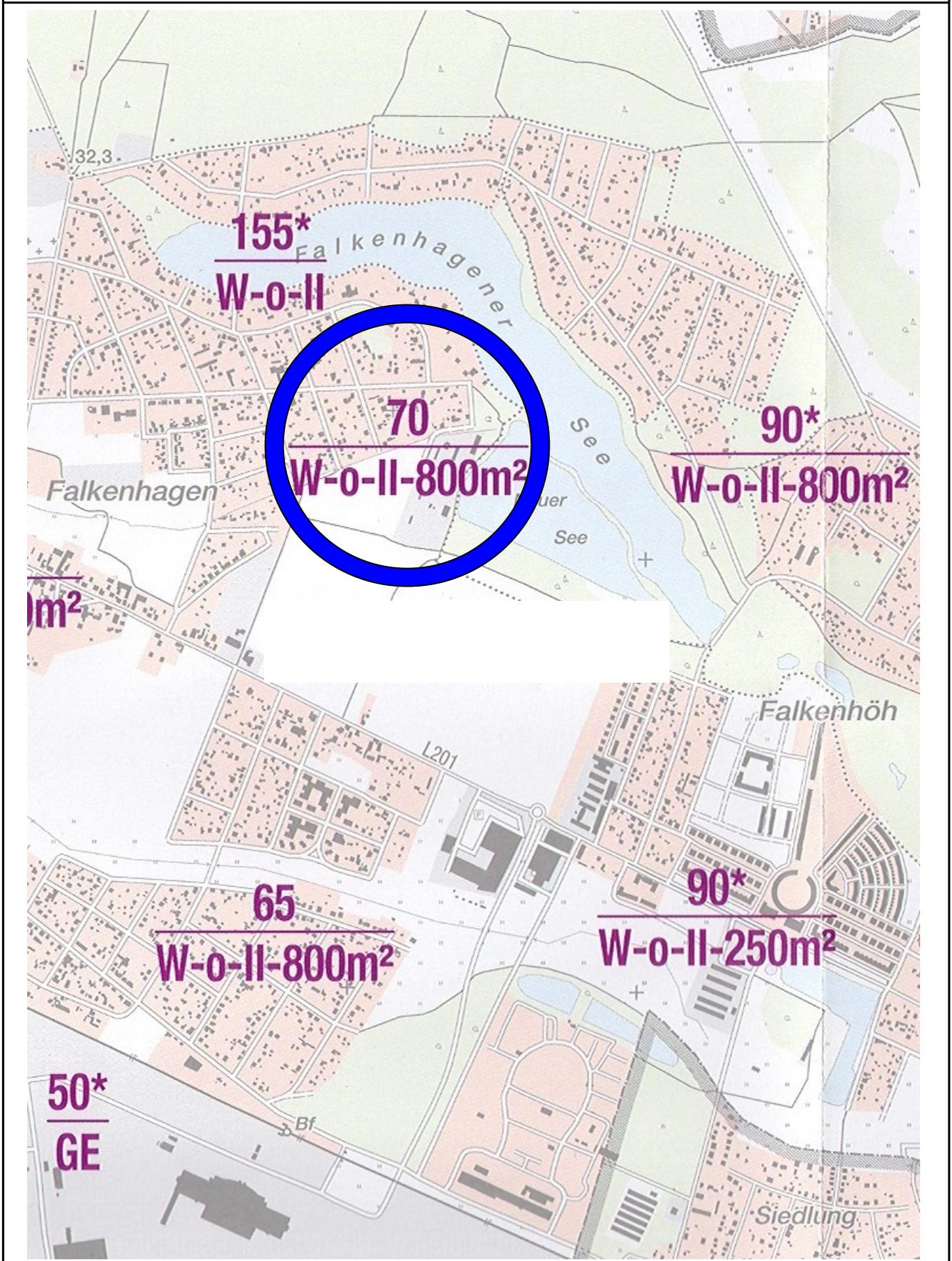
Dr. Herbert Sattler

GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Auszug aus dem Grundbuch

Das Grundbuch ist für die Wertermittlung unverzichtbar !!!!!

Ausschnitt aus der Richtwertkarte 2007



Umrechnungskoeffizienten für die Bodenpreise in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten

Untersuchungszeitraum: 2004 - 2006

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient
500 m ²	113 %
600 m ²	108 %
700 m ²	104 %
800 m ²	100 %
900 m ²	96 %
1.000 m ²	92 %
1.100 m ²	88 %
1.200 m ²	84 %
1.300 m ²	80 %
1.400 m ²	nicht nachweisbar
1.500 m ²	nicht nachweisbar

Baubeschreibung

Grundstück James Allee 007 07815 Irgendwo	Ortsbesichtigung : 09.07.2007
---	-------------------------------

1. Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung

Objektbezeichnung	: Einfamilienwohnhaus
Inventar/Objekt Nr.	: 1

Wertermittlungsstichtag : 09.07.2007

Zweckbestimmung

bisher: Einfamilienwohnhaus

künftig: Einfamilienwohnhaus

2. Baujahr : 1996

Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

rechnerische Restnutzungsdauer : 69 Jahre

wirtschaftliche RND : 69 Jahre

fiktives Baujahr : 1996

Zweckbestimmung der einzelnen Bauteile:

Keller : Hausanschluss - und Hauswirtschaftsraum
HeizungsraumErdgeschoss : Wohnzimmer, Küche, Flur, Gäste - WC, Gästezimmer
Terrasse

Obergeschoss : 2 Wohnzimmer, Bad / WC, Schlafzimmer, Ankleide, Flur

Dachspitz : nicht ausgebaut

3. Bauweise : Massivbauweise, Gasbetonsteine

Vollgeschosse : 2

Ansichten/Fassade : Kalksandsteinputz mit Farbanstrich
Buntputzsockel**4. Rohbau**

Fundamente : Bodenplatte, Streifenfundamente

Außenwände : Gasbetonstein

Innenwände : Gasbetonstein, Gipsdielen

Geschossdecken : monolithische Betondecke

Kellerdecken : monolithische Betondecke

Unterkellerung : teilunterkellert

Grundstück James Allee 007 07815 Irgendwo	Ortsbesichtigung : 09.07.2007
---	-------------------------------

Treppen	: zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss, Massivtreppe aus Stahlbeton, halbgewandelt, Marmor Tritt- und Setzstufen, gedrechseltes Holzgeländer, lackiert, Holzhandläufe zwischen Erdgeschoss und Kellergeschoss, Massivtreppe aus Stahlbeton, halbgewandelt, Marmor Tritt- und Setzstufen, zu geringe Durchgangshöhe
Kelleraußentreppe	: gemauert, Tritt- und Setzstufen mit Spaltklinker gefliest
Sperrung	: teilweise defekt
Dach	: Satteldach, Deckung in Dachstein, Holzdachstuhl, Unterspannbahn, gedämmt
Schornsteine	: zweizügiger Kamin

5. Ausbau

Wasser	: Wasser aus dem öffentlichen Netz
Abwasser	: ins öffentliche Netz
Gas	: vorhanden
Elektroinstallation	: Licht- und Kraftstrom
Telefonanschluss	: vorhanden
Fernsehempfang über	: Fernseekabel
Art der Beheizung	: Gas- Heizungsanlage, Fußbodenheizung
Warmwasserbereitung	: zentral über Warmwasserspeicher
Fußböden	: Kellergeschoss: Betonestrich, teilweise gefliest
Fußböden	Erdgeschoss: Fußbodenfliesen Flur, Bad und Küche gefliest Obergeschoss: Teppichboden in allen Wohnbereichen, Bad und Treppenpodest gefliest
Innenputz	: Glattputz, tapeziert, Farbanstrich
Unterdecke	: Glattputz, tapeziert, Farbanstrich,
Türen	
Hauseingangstür	: zweiflüglige Metalltür mit Isolierglasausschnitt und ornamentierter Verglasung, Mehrfachverriegelung
Innentüren	: Röhrenspantüren, lackiert
Fenster	: Außenfenster Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und innen liegenden Sprossen, Kunststoffjalousien, Zugang zur Terrasse Holztüren mit Isolierverglasung und innen liegenden Sprossen Kunststofffenster im Obergeschoss, Kipp - Drehbeschläge, Isolierverglasung Jalousien

Grundstück James Allee 007 07815 Irgendwo	Ortsbesichtigung : 09.07.2007
---	-------------------------------

	Velux - Dachflächenfenster im Kellergeschoss Kunststoff-Fenster mit Lichtschächten
Einbauküche	: vorhanden
Sanitäreinrichtungen	: Gäste - WC im Erdgeschoss Handwaschbecken Wandhoch gefliest Eckdusche mit Kunststoffverkleidung wandhängendes WC
Sanitäreinrichtungen	: Bad/WC im Obergeschoss Doppelhandwaschbecken, Eckwanne mit Whirlpool, wandhängendes WC, Bidet
Raumhöhen	Ausstattung zeitgemäß : Kellergeschoss: 1,95 m Erdgeschoss: 2,67 m Obergeschoss: 2,60 m
Grundriss	: gute Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse
Aufzüge	nein Schwimmbad Pool im Garten
Müllschluckanlage	nein Haussprechanlage ja
Feuerwarnanlage	nein Wärmepumpe nein
Alarmanlage	: ja Solaranlage nein
Flure	: im Haus, aufwändig ausgestaltet
Terrasse/Balkon	: Terrasse auf der Westseite des Gebäudes, Veranda auf der Ostseite des Gebäudes

6. Außenanlagen

Entwässerungseinrichtung	: Regenwasserversickerung auf dem Grundstück
Bodenbefestigungen	: Eingangsbereich befestigt
Einfriedungen	: Holzzaunfelder, weiss lackiert, sanierungsbedürftig Maschendrahtzaun im Hintergelände
Gartenanlagen	: Vorgarten, Garten im Hintergelände
Hausanschlüsse	: Wasser, Elt, Telefon

7. Besondere Betriebseinrichtungen / Nebengebäude

Zeitwert für		(T€)
Pool, Wiederherstellungskosten	€ 12.000,00	
Lebensdauer	25 Jahre	
Pool, Restwert		6,00
Summe :		6,00

Anlage 3.1

Grundstück	Dr. Herbert Sattler
James Allee 007	GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG
07815 Irgendwo	Ortsbesichtigung : 09.07.2007

Objektbezeichnung : **Wohnfläche in m² : 224,97**

Unter Beachtung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes und der Lebensdauer der Bauwerksanteile sind nach überschläglicher Kalkulation als Wertminderung noch anzusetzen:

	Sanierungskosten		Mengeneinheit des Gewerkes	Größe / Menge des Gewerkes in ME	Kosten je ME €/ME	Kostenanteil für Instandsetzung %
	je m ² Nutzfl. €/m ²	je Gewerk €				
senkrechte Sperrung innen, Ausgleichsputz ,	4	1.000	m ² Wandfläche	28	30	100%
Türen/Tore, aufarbeiten bzw. erneuern	2	400	Stück	1	350	100%
Fassaden - Malerarbeiten	3	700	m ² Fassade	105	25	25%
Fliesenarbeiten, Kelleraußentreppe	2	500	m ² Fläche.	8	60	100%
Malerarbeiten, innen	3	700	m ² Wohnfl.	225	60	5%
Treppen aufarbeiten bzw. einbauen	3	600	m ² Wohnfl.	225	50	5%
Dach (Deckung u. Entwässerung)	18	4.100	m ² Dach	252	65	25%
Einfriedungen sanieren	2	500	lfd. m	20	50	50%
Kosten insgesamt		8.500				
Baunebenkosten	7%	595				
Gesamtkosten , gerundet		9.000				
Gesamtkosten je m² Wohnfläche	€/m² :	40				

Normalherstellungskosten 2000

Dr. Herbert Sattler
GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

EINFAMILIEN - WOHNHÄUSER; FREISTEHEND

TYP 1.01 - 1.33

AUSSTATTUNGSSTANDARD				
Kostengruppe	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rollläden, Schallschutzverglasung
Dächer	Betondachpfannen (untere Preiskl.), Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung, keine Wärmedämmung	Betondachpfannen (gehobene Preiskl.), mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz	1-2 Bäder, Gäste-WC	mehrere großzügige Bäder, tlw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC
Innenwandbekleidung der Nassräume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preiskl.) Nassräume: PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preiskl.) Nassräume: Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein Nassräume: großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung Nassräume: Naturstein
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff-/ Holztürblätter, Holzzargen, Glastürabschnitte	Türblätter mit Edelholz furnier, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelöfen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/ Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen
Elektroinstallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1-2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen

Baunebenkosten (entsprechend Kostengruppe 700 DIN 276)

16%

Gesamtnutzungsdauer

60 - 100 Jahre

NHK 2000
WERTR

6

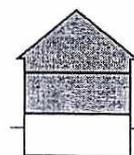
Einfamilien - Wohnhäuser, freistehend

Typ 1.01 - 1.03

Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) entsprechend Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993 einschließlich 16% Mehrwertsteuer, Preisstand 2000

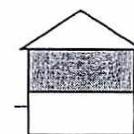
NHK 2000
WERTR

Ausstattungsstandards, Baunebenkosten und Gesamtnutzungsdauer für diese Gebäudetypen siehe Tabelle "Ausstattungsstandards"



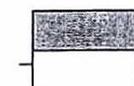
Typ 1.01 Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m ² , durchschnittliche Geschosshöhe 2,85 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	410 - 425	430 - 440	440 - 475	475 - 500	505 - 530	535 - 580	580
mittel	470 - 485	490 - 500	500 - 540	540 - 575	575 - 605	610 - 660	660
gehoben	540 - 560	565 - 580	580 - 625	625 - 660	665 - 700	700 - 760	760
stark gehoben	740 - 765	770 - 785	790 - 850	855 - 900	905 - 955	955 - 1035	1040



Typ 1.02 Keller-, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m ² , durchschnittliche Geschosshöhe 2,70 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	340 - 350	355 - 360	365 - 390	390 - 415	415 - 435	440 - 475	475
mittel	385 - 400	400 - 410	415 - 440	445 - 470	470 - 495	500 - 540	540
gehoben	440 - 455	460 - 470	470 - 505	510 - 540	540 - 570	575 - 620	625
stark gehoben	590 - 610	615 - 625	630 - 675	680 - 715	720 - 760	760 - 825	830



Typ 1.03 Keller-, Erdgeschoss, Flachdach

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m ² , durchschnittliche Geschosshöhe 2,90 m							
Ausstattungsstandards	vor 1925	1925 bis 1945	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999	2000
einfach	420 - 435	440 - 450	450 - 485	485 - 515	515 - 545	550 - 595	595
mittel	475 - 490	495 - 505	505 - 545	550 - 580	580 - 615	615 - 665	670
gehoben	535 - 555	560 - 570	575 - 615	620 - 650	655 - 690	690 - 750	750
stark gehoben	695 - 720	725 - 740	740 - 800	800 - 850	850 - 895	900 - 975	975

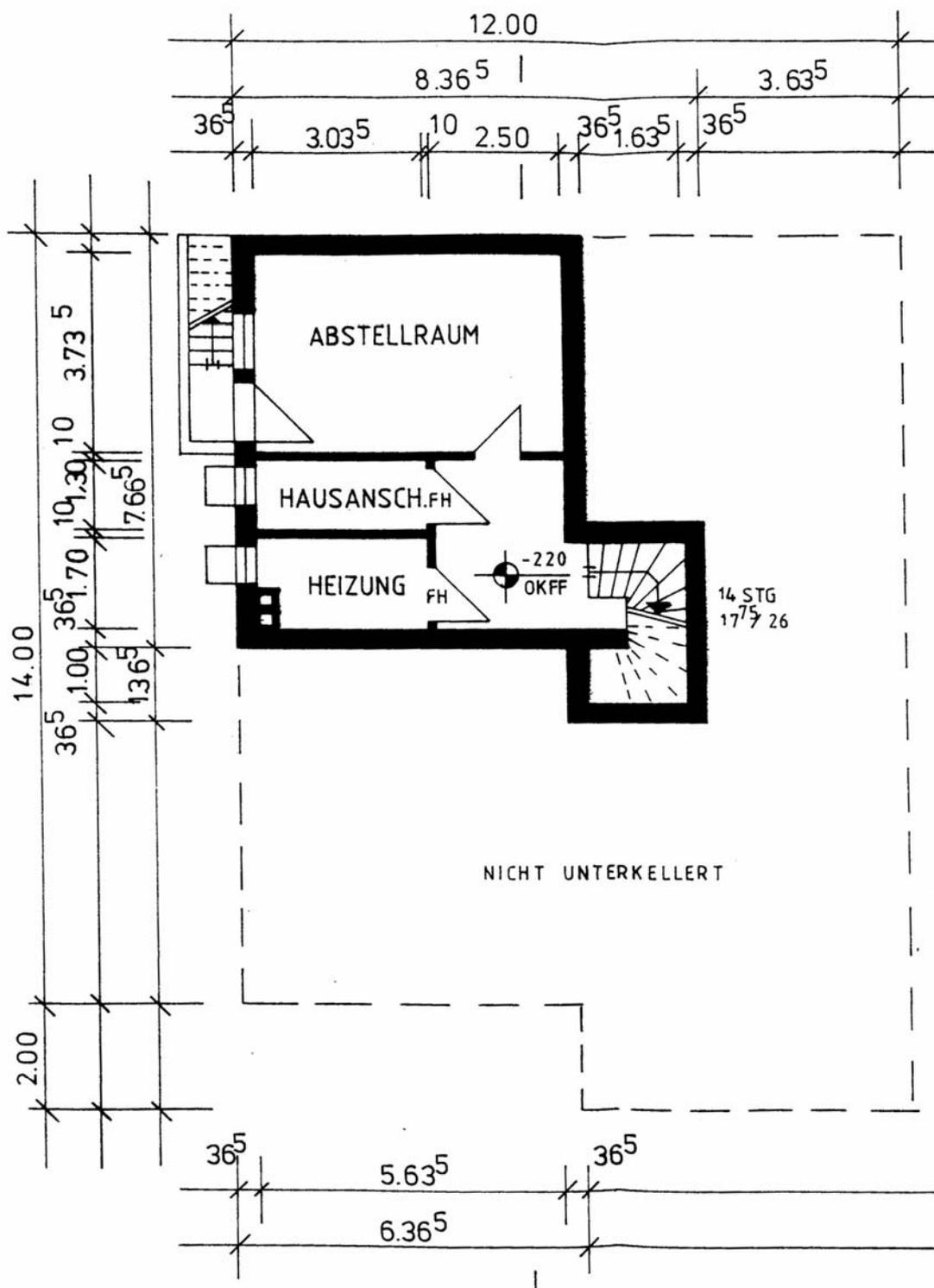
**Normalherstellungskosten für Wochenendhäuser und Lauben
(1995 je m² Bruttogrundfläche, Orientierungswerte)**

- L1 Bauweise:** Massivbauten, Vollstein (24 cm) oder ähnliches Massivmaterial, beiderseits geputzt; mit Fußboden und Zwischendecke; Fundament aus Mauerwerk oder Beton, mindestens 0,8 m tief; einfache Fenster und Türen; Dach mit Schalung und Dachpappe oder Hartdach.
770 bis 1.020 DM/m².
- L2 Bauweise:** Massivbauten, 1/2 Stein stark oder ähnliches Massivmaterial, sonst wie L1 :
480 bis 750 DM/m².
- L3 Bauweise:** Holzbauten, doppelwandig, außen gespundete Bretter, Stülp-schalung oder ähnliches Material, imprägniert oder mit Lackanstrich versehen oder einfache Bretter geputzt; Innenwände und Zwischenwände gespundete Bretter oder Platten, imprägniert oder mit Lackanstrich versehen oder einfache Bretter geputzt; Fußboden, Fundament aus Mauerwerk oder Beton, mindestens 0,8 m tief; einfache Fenster und Türen; mit Schalung und Dachpappe oder Hartdach.
750 bis 1.100 DM/m².
- L4 Bauweise:** Holzbauten, einwandig gespundete Bretter oder Stülp-schalung, imprägniert oder mit Lackanstrich versehen, Zwischendecke und Fußboden, sonst wie L3:
490 bis 780 DM/m².
- L5 Bauweise:** Holzbauten, sehr einfach, ohne Fundament, Dach mit Dachpappe
200 bis 350 DM/m².
- L6 Bauweise:** Holzbauten, einfache Ausführung, einfaches Fundament, einwandig, Dach mit Pappe
320 bis 550 DM/m²
- L7 Bauweise:** Holzbauten, doppelwandig bzw. einfache massive Ausführung (d = 0,12 m) Dach mit Wellplatten, Fundament
440 bis 660 DM/m²
- L8 Bauweise:** Holzbauten doppelwandig, bzw. massive Ausführung (d=0,24 m) mit Außenputz, eingezogene Decke, Satteldach mit Wellplatten oder Bitumenschindeln
550 bis 750 DM/m²
- L9 Bauweise:** Holzbauweise/Massivbauweise, sehr gute Ausführung z. B. Blockbohlen 70 mm bzw. Wanddicke 0,24 m, gutes Fundament, Satteldach mit Wellplatten, Bitumenschindeln oder Hartdach
850 bis 1.000 DM/m²
- L10 Bauweise:** Holzbauweise/Massivbauweise, sehr gute Ausführung wie L9 mit Extras wie Ziegeldach, Thermoglas, gute sanitäre Ausführung, Naßbereich komplett gefliest
1.000 bis 1.350 DM/m²

Maßskizzen
 Grundstück
 James Allee 007
 07815 Irgendwo

Dr. Herbert Sattler
 GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

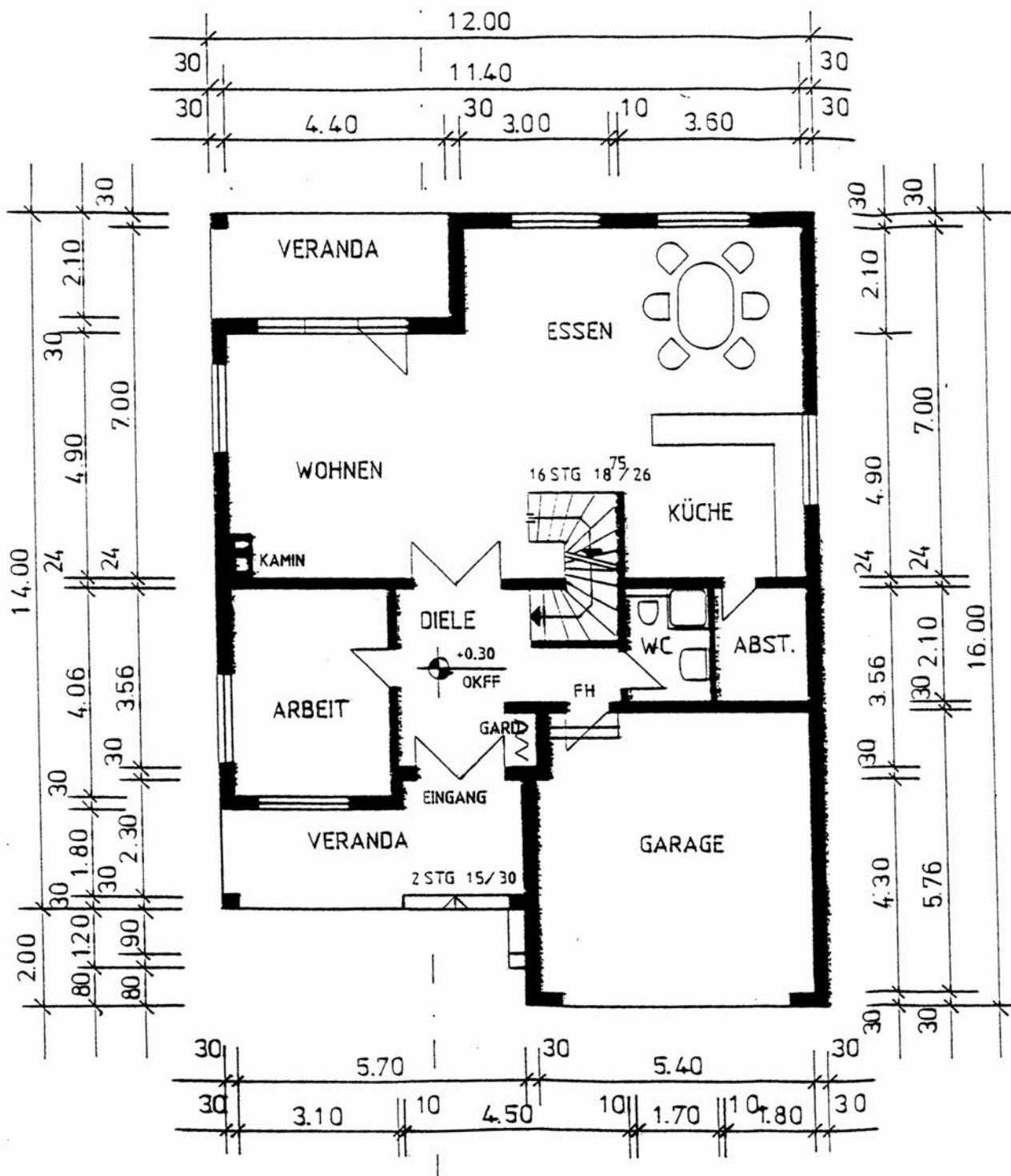
Grundriss Kellergeschoss



Maßskizzen
 Grundstück
 James Allee 007
 07815 Irgendwo

Dr. Herbert Sattler
 GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

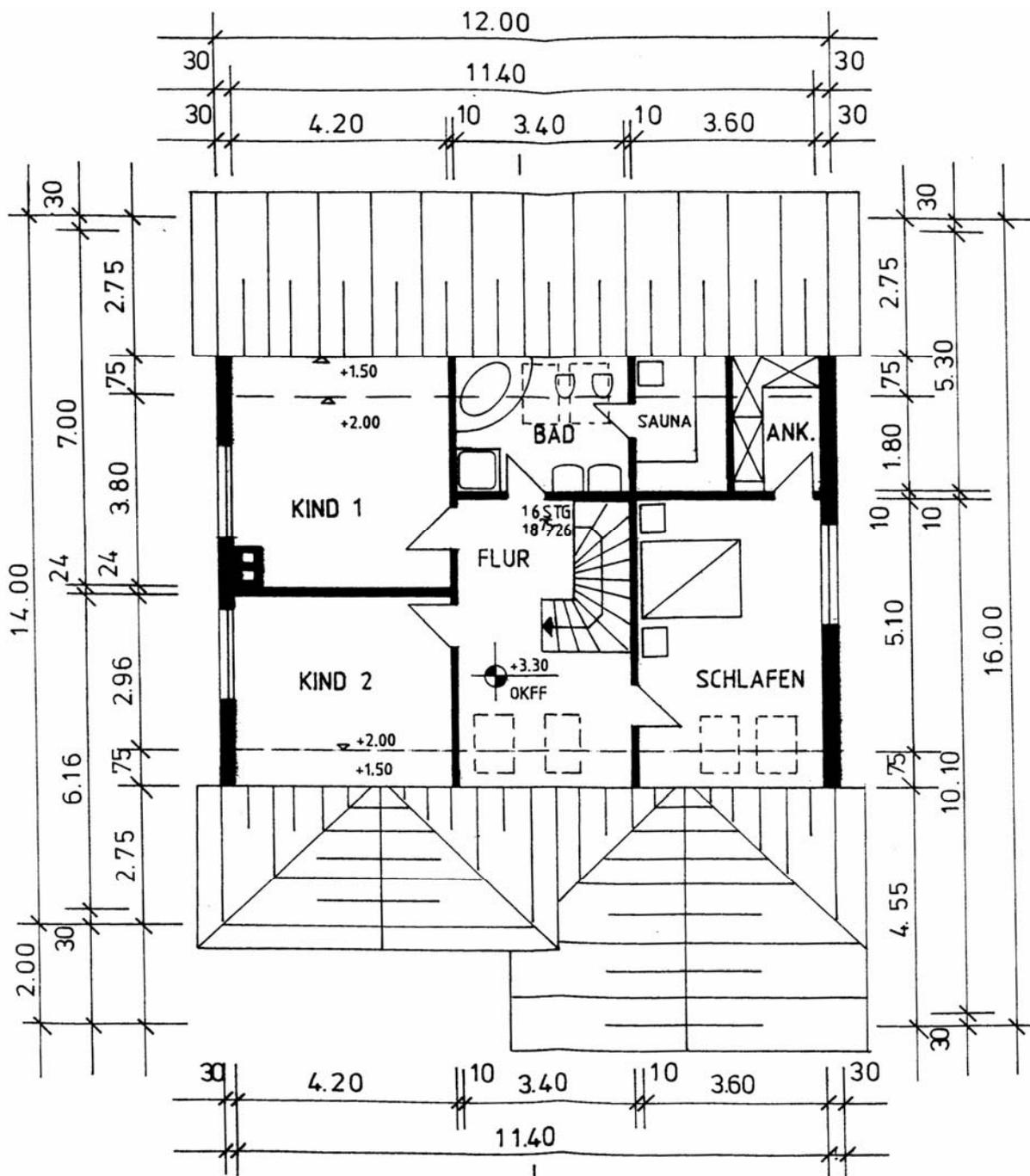
Grundrisse Erdgeschoss



Maßskizzen
 Grundstück
 James Allee 007
 07815 Irgendwo

Dr. Herbert Sattler
 GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

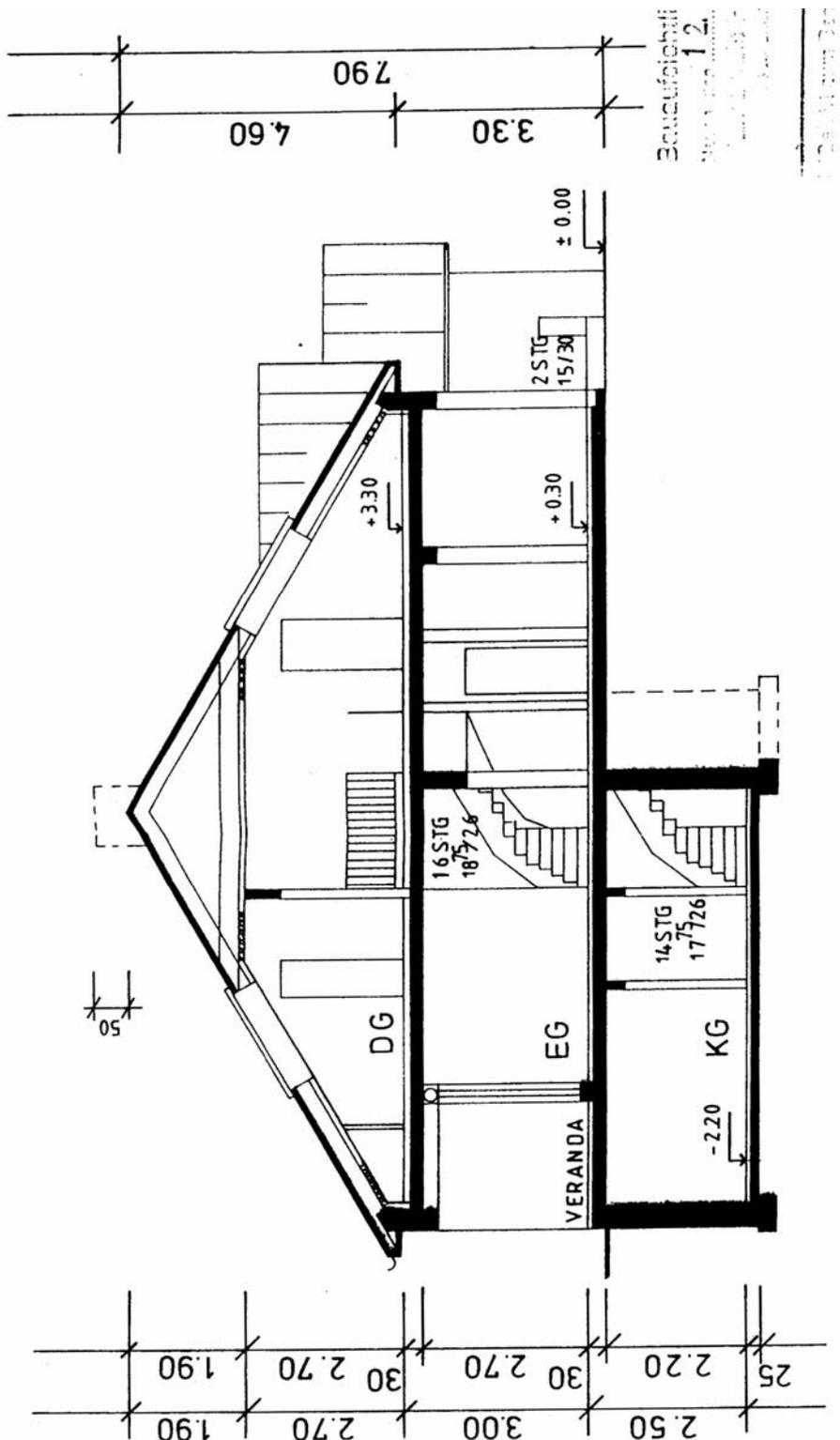
Grundriss Dachgeschoss



Maßskizzen
 Grundstück
 James Allee 007
 07815 Irgendwo

Dr. Herbert Sattler
 GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Schnitt



Beauftragter
 Nr. 12
 Datum: 29.08.2007
 Blatt 3 von 3

Anlage 3.4

Dr. Herbert Sattler

GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Ermittlung der Bruttogrundfläche, des umbauten Raumes nach DIN 277
von 1987 sowie der Grund- und Geschossflächen

Grundstück James Allee 007 07815 Irgendwo									
Ortsbesichtigung : 09.07.2007									
Obj.	Objektbenennung/ Geschoss	rechn. Länge (m)	rechn. Breite (m)	rechn. Höhe (m)	Anrech- nungs- faktor	Grund- fläche (m ²)	Geschoss- fläche (m ²)	Brutto- grundfläche (m ²)	umbauter Raum (m ³)
Nr.									
1	Einfamilienwohnhaus					180,00	342,00	415,28	1.174,67
	Keller							0,00	0,00
	Kellergeschoss	7,60	6,30	2,25	1,00			47,88	107,73
	Kellertreppe innen	3,70	2,00	2,25	1,00			7,40	16,65
	Erdgeschoss	14,00	12,00	3,00	1,00	168,00	168,00	168,00	504,00
	Vorbau Garage	6,00	2,00	2,50	0,50	12,00	6,00	12,00	15,00
	Obergeschoss	14,00	12,00	3,00	1,00		168,00	168,00	504,00
	Ankleide	6,00	2,00	2,50	0,50			12,00	15,00
	Dachspitz	12,00	4,00	1,60	0,16				12,29
2	Bungalow								
		7,00	4,00	2,10	1,00	28,00	28,00	28,00	58,80
	Summe					208,0	370,0	443,3	1.233,5

Ermittlung der Nutzflächen und der nachhaltig erzielbaren Mieten

Grundstück James Allee 007 07815 Irgendwo						Dr. Herbert Sattler GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG	
Ortsbesichtigung : 09.07.2007							
Obj.	Objektbenennung/ Nr./ Art	Länge m	Breite m	Nutz- flächen- anteil	Nutz- fläche m ²	nachhaltig erzielbare Miete	
						€/Monat	€/m ²
	Wohnflächen				224,97	1.574,79	7,00
1	Einfamilienwohnhaus						
	Erdgeschoss				124,17		
	Wohnen / Essen	11,40	7,00	1,00	79,80		
	abzüglich Terrasse	4,40	2,10	-1,00	-9,24		
	zuzüglich Terrasse (0,5)	4,40	2,10	0,50	4,62		
	Gästezimmer / Diele	11,40	6,50	1,00	74,10		
	abzüglich Veranda	5,70	1,80	-1,00	-10,26		
	zuzüglich Veranda	5,70	1,80	0,50	5,13		
	abzüglich Garage	5,40	3,70	-1,00	-19,98		
	Obergeschoss				100,80		
	Obergeschoss	14,00	12,00	0,60	100,80		
	Gewerbeflächen				0,00		

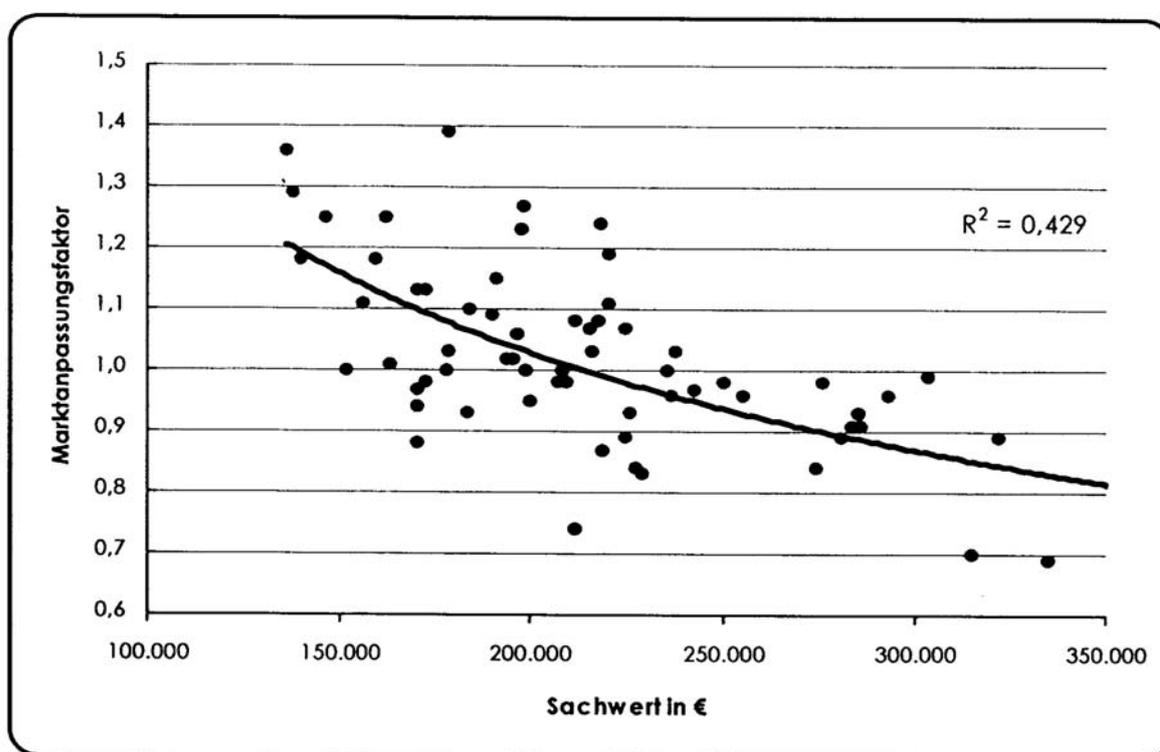
Anlage 3.5

Grundstück James Allee 007 07815 Irgendwo						Ortsbesichtigung : 09.07.2007		Dr. Herbert Sattler GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG	
Obj.	Objektbenennung/ Nr./ Art	Länge m	Breite m	Nutz- flächen- anteil	Nutz- fläche m ²	nachhaltig erzielbare Miete		€/Monat	€/m ²
	Nutzfläche				102,80				
	Keller	7,50	5,50	1,00	41,25	0,00		0,00	
	Kellertreppe innen	2,90	1,70	1,00	4,93	0,00		0,00	
	Garage	5,40	5,70	1,00	30,78	46,17		1,50	
	Bungalow	6,80	3,80	1,00	25,84	25,84		1,00	
	Summe, gerundet				327,77	1.646,80			

Marktanpassungsfaktoren in
Abhängigkeit vom Sachwert

Grundstücksmarktbericht 2006

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr 1992 - 2006) bei einem Bodenwertniveau von 50 €/m² bis 115 €/m², abgeleitet aus Kauffällen der Jahre 2002 - 2006 im berlinnahen Raum, bei einem Kaufpreis zwischen 150.000 und 300.000 €.



BILDDOKUMENTATION

Dr. Herbert Sattler
GRUNDSTÜCKSWERTERMITTLUNG

Grundstück
James Allee 007
07815 Irgendwo

Stand: **09.07.2007**



Bild 1 Ansicht des Wohnhauses von der James Allee in Richtung West



Bild 2 Ansicht der Terrassenseite des Wohnhauses, Blick vom Hintergelände in Richtung Nordost



Bild 3

Blick entlang der Südseite
des Wohnhauses, in
Richtung West



Bild 4

Blick entlang der Nordseite
des Wohnhauses, in
Richtung West



Bild 5

Regenwasserableitung ist unterdimensioniert



Bild 6

Blick in den Kellerraum, die Wand zum Kellereingang, hier gibt es leichte Feuchteschäden



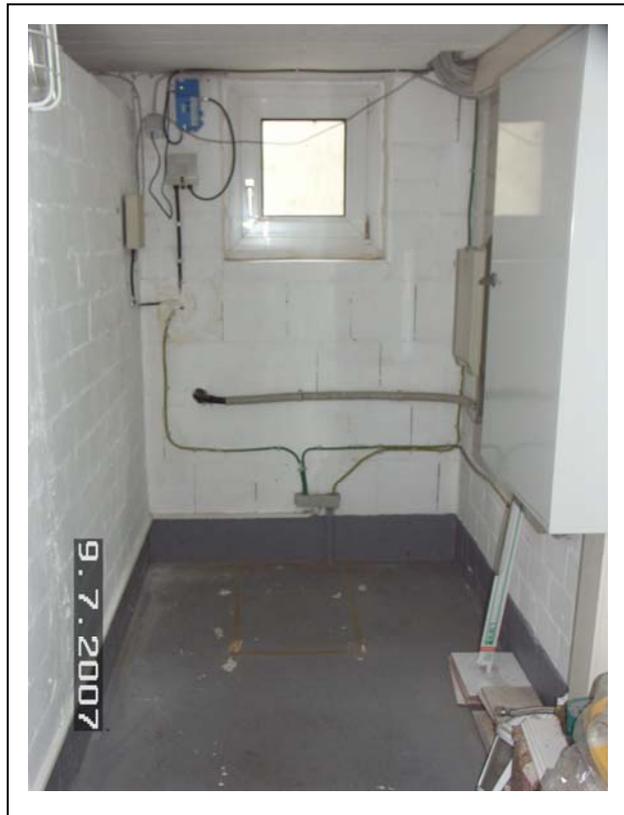
Bild 7

Bereich der Tür zur Außentreppe zum Kellereingang



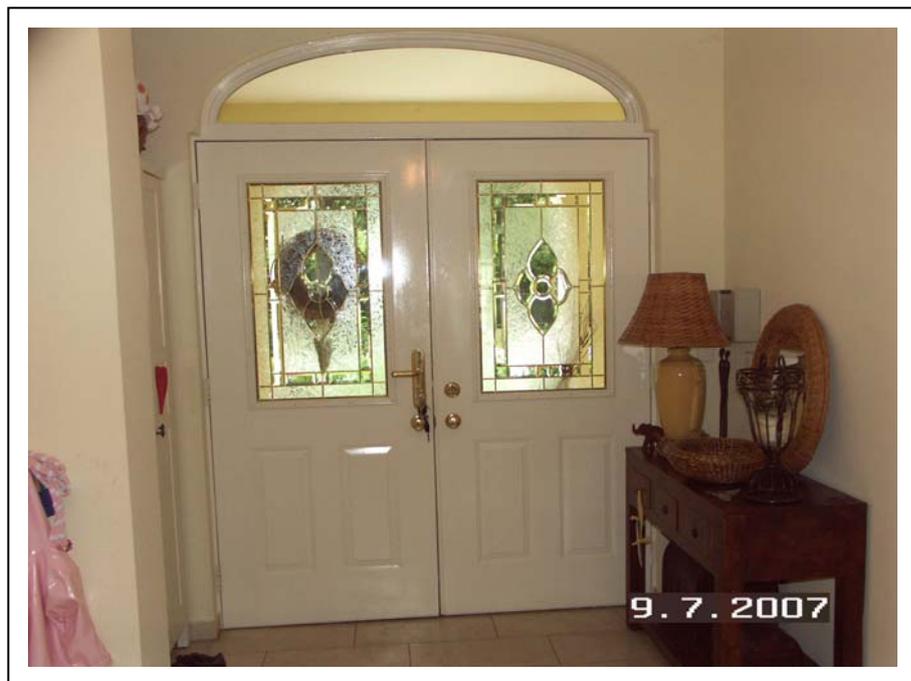
Bild 8

Gas Heizungsanlage



Blick in den
Hausanschlussraum

Bild 9



Blick in den Eingangsbereich

Bild 10



Bild 11 Blick in den Schlafraum als Gästezimmer im Erdgeschoss



Bild 12 Blick in die Essecke im Erdgeschoss



Bild 13

Blick in die offene Küche

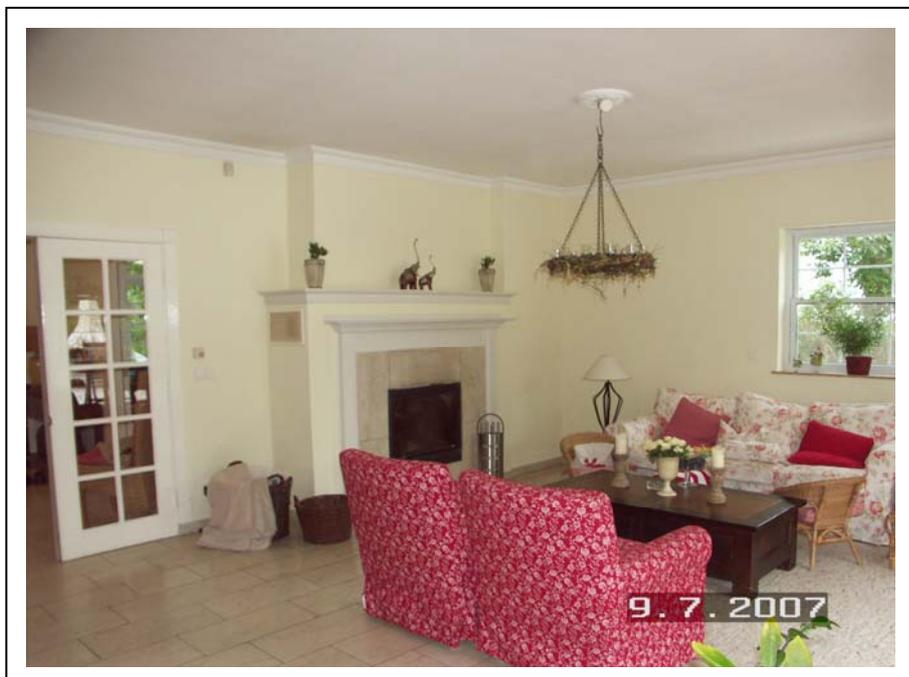


Bild 14

Kaminecke im Erdgeschoss



Bild 15

Blick auf den Ausgangsbereich zur Terrasse



Bild 16

Blick in das Bad im Erdgeschoss als Gäste-WC



Bild 17

Blick in die Garage, elektrisch betriebenes Sektionaltor

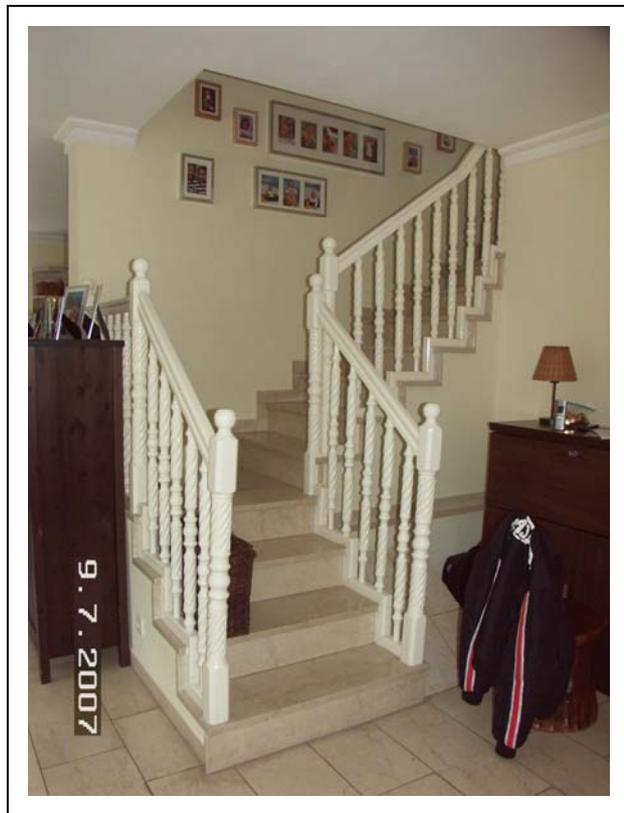


Bild 18

Treppe zum Obergeschoss, gedrechseltes Holzgeländer, lackiert, Holzhandläufe



Bild 19

Bad im Obergeschoss, Doppelhandwaschbecken,
Eckwanne mit Whirlpool, wandhängendes WC, Bidet

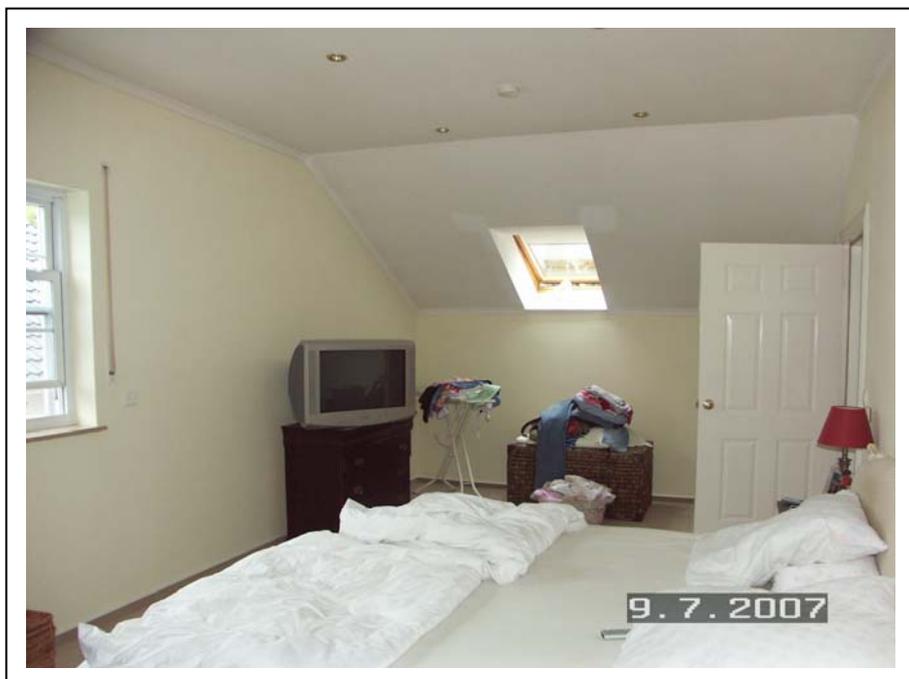


Bild 20

Blick in das Schlafzimmer im Obergeschoss

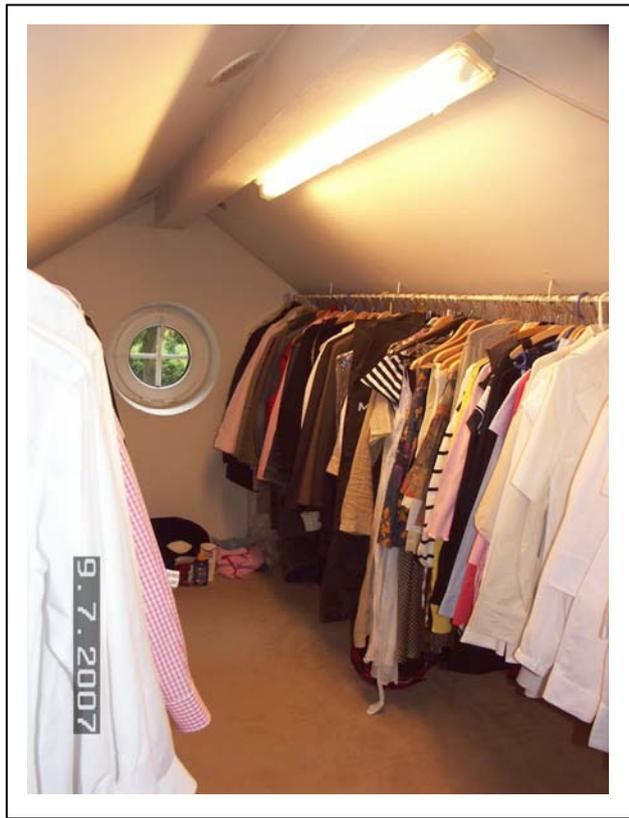


Bild 21

Ankleide im
Obergeschoss

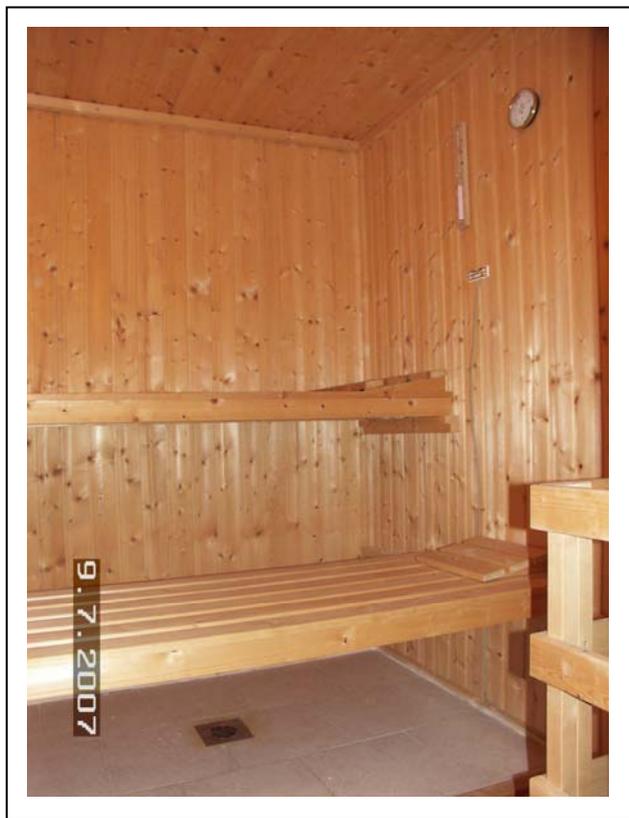


Bild 22

Sauna
im Obergeschoss



Bild 23

Blick in das Kinderzimmer
an der Ostseite des Wohnhauses



Bild 24

Blick in den Spielraum im Kniestockraum



Bild 25

Kinderzimmer an der Westseite des Wohnhauses



Bild 26

unsachgemäße
Stromdurchleitung zum
Dachgeschoss



Bild 27

Verteiler für die Fußbodenheizung



Bild 28

Blick in das nicht ausbaubare Dachgeschoss



Bild 29

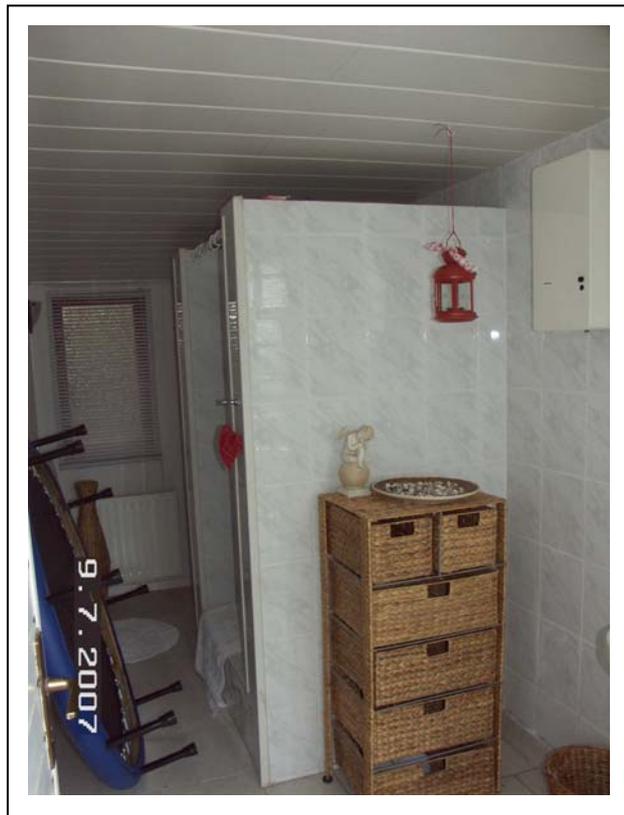
Swimmingpool 8m Länge, 4m Breite



Bild 30

Bungalow, wird als Gäste- und Poolhaus genutzt

Bild 31



Blick in die Waschzelle
des Bungalows



Bild 32

Blick in den Aufenthaltsraum des Bungalows

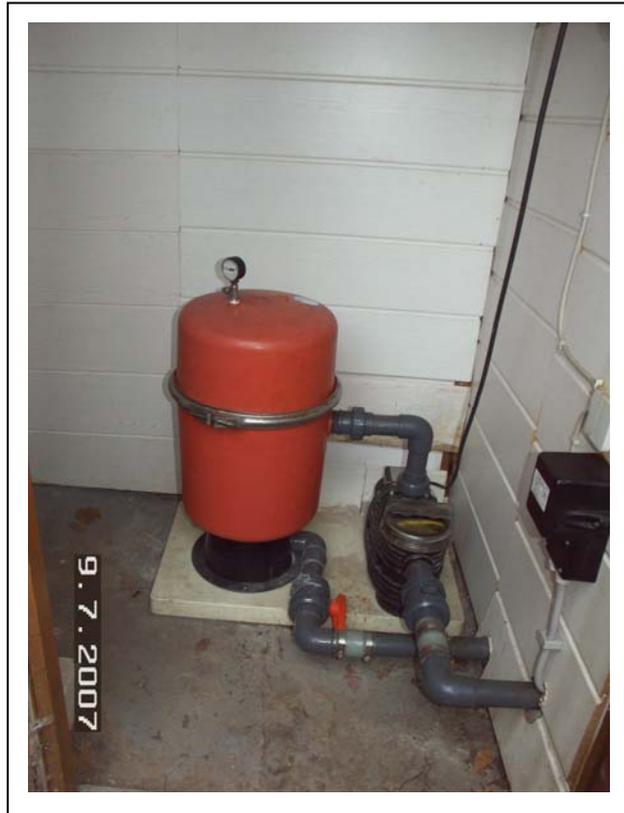


Bild 33

Umwälzpumpe und
Filteranlage für den Pool

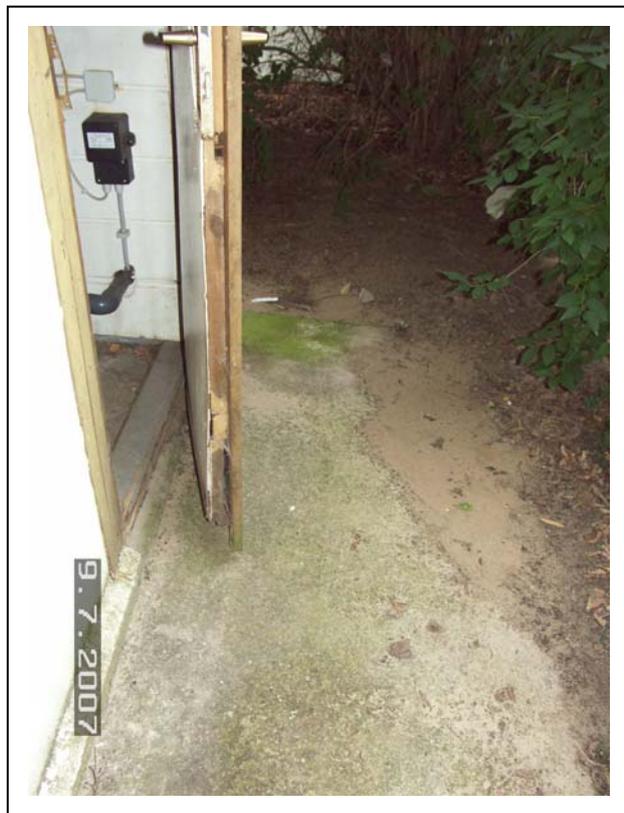


Bild 34

Ansicht der Rückseite des
Bungalows,
sanierungsbedürftig



Ansicht der nicht überdachten Kellertreppe

Bild 35



Bild 36

Feuchteschäden an den Tritt- und Setzstufen der Kellertreppe



Bild 37

Zustand der
Regenwasser-
ableitung



Bild 38

Riss im Außenwandputz an
der Nordseite des Gebäudes



Bild 39 Risse zwischen dem Außenwandputz und dem Sockelbuntputz, möglicherweise Ursache der Feuchteschäden an der Innenwand im Erdgeschoss



Bild 40 Feuchteschäden an der Innenwand im Erdgeschoss an der Nordseite des Wohnhauses