

Auftraggeber

Marius Müllerschmidt
F r Str. X
50935 Köln
Telefon: 0221/

1) Anmerkung:

Dieses Schriftstück wurde zu Unterrichtszwecken erstellt. Die Inhalte (Daten, Ergebnisse, Aussagen usw.) stammen weitgehend aus reell durchgeführten Recherchen; Namen, Bezeichnungen usw. wurden verfremdet bzw. geschwärzt; ein starker Realitätsbezug ist jedoch gegeben. Angaben, die hier für den örtlichen Immobilienmarkt und das Bewertungsobjekt gemacht werden, dürfen nicht zitiert und / oder für andere Zwecke weiterverwendet werden. Für die Richtigkeit der Berechnungen und Angaben wird keine Gewähr übernommen.

Auftragnehmerin

Sachverständigenbüro Musterfrau
Dipl.-Ing. Maria Musterfrau
Zertifizierte Sachverständige für
Immobilienbewertung
Schnellrundweg 45
56789 Frohdorf
Telefon: 06789/50 70 80
Fax: 06789/50 70 81
E-mail: maria.musterfrau@online.de
Internet: www.maria-musterfrau.de

Erstellungsdatum: Datum_Schlussunterschrift
Gutachten Nr.: Nummer_des_Gutachtens
Aktenzeichen des Amtsgerichts:

GUTACHTEN¹⁾

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 50935 Köln, F r Str. 7, Amtsgericht Köln, Gemarkung K, Blatt 10XYZ, Flur Y3, Flurstücke Nr. 966X/49, 992X/49, 992X/49, 992X/49)



Der Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks wurde zum **Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag 11. Juni 2014** ermittelt mit:

861.000,- € (in Worten: achthunderteinundsechzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.1 von :

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt Seiten. Hierin sind Seiten Schriftteil und Anlagen, mit insgesamt Seiten und Fotos enthalten. Das Gutachten wurde in Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv des erstellenden Sachverständigenbüros.

© Der Urheberschutz für dieses Gutachtenbeispiel liegt bei der Verfasserin:

Dipl.- Ing. Katrin Valerius, Architektin AKNW, Sachverständige für die Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zertifiziert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024, IQ-Zert, St. Augustin, S 262

Inhaltsverzeichnis

1	Tabellarische Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	3
2	Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen	4
2.1	Auftrag / Wertermittlungsstichtag / Qualitätstichtag	4
2.2	Zweck des Gutachtens	5
2.3	Eigentümer.....	5
2.4	Ortsbesichtigung	5
2.5	Im Rahmen der Gutachtenerstellung verwendete Anlagen, Unterlagen, Auskünfte und Literatur zur Verkehrswertermittlung	5
3	Grundstücksbeschreibung	7
3.1	Lage und tatsächliche Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts	7
3.1.1	Makrolage – Mikrolage – Infrastruktur - Lage auf dem Immobilienmarkt - Zustand und Perspektiven (demographische und städteplan. Entwicklung) –	7
3.1.2	Grundstücksbeschreibung	8
3.2	Rechtliche Gegebenheiten zum Wertermittlungsobjekt.....	10
3.2.1	Grundbuchangaben	10
3.2.2	Planungs- und baurechtliche Situation	10
3.2.3	Abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)	11
3.2.4	Dichtheitsprüfung	11
4	Gebäudebeschreibungen	11
4.1	Vorbemerkungen.....	11
4.2	Beschreibungen des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung und der Merkmale des Wertermittlungsobjekts	12
4.3	Beschreibung der Einzelbauteile des Wertermittlungsobjektes.....	17
4.4	Bei der Ortsbesichtigung festgestellte bauliche Mängel und Schäden bzw. bautechnische Beanstandungen (boG).....	18
4.5	Energetischer Zustand der Immobilie (Haustechnik und Energiebilanz)	18
4.6	Zusammenfassende Beschreibung u. Beurteilung des Wertermittlungsobjekts	19
4.7	Ermittlung des fiktiven Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer GND und der modifizierten Restnutzungsdauer RND (Begriffsdefinitionen siehe auch Punkt 6.2)	19
5	Grundstücksmerkmale gem. §§ 5-6 ImmoWertV	22
6	Bewertung	23
6.1	Bodenwertermittlung – Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen	23
6.1.1	Bodenwertberechnung gem. § 16 ImmoWertV.....	26
6.2	Sachwertermittlung - Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen	27
6.2.1	Sachwertberechnung gem. §§ 21-23 ImmoWertV - auf Grundlage der NHK 2010	34
6.3	Ertragswertermittlung - Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen	37
6.3.1	Ertragswertberechnung gem. §§ 17-20 ImmoWertV	40
6.4	Vergleichswertermittlung gem. § 15 ImmoWertV	41
6.5	Verfahrenswahl und Begründung	41
6.6	Berücksichtigung wertrelevanter Rechte und Belastungen gem. ImmoWertV § 6, Abs. 2.....	42
6.7	Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag (Plausibilitätsprüfung)	43
7	Schlusserklärung des/der Sachverständigen	43
8	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	44
Anlagen		45
1.	Darstellung der Makro- und Mikrolage mittels Übersichtsplan bzw. Stadtkartenausschnitt, Lagepläne des Wertermittlungsobjekt (Umgebungskarten mit Ortskennzeichnung, Straßenkarten mit Objektkennzeichnung, ...).....	45
2.	Fotodokumentation des Ortstermins.....	46
3.	Auszug Liegenschaftskarte (Flurkarte) u. ggf. aus Liegenschaftskataster	51
4.	Auszug aus dem Grundbuch –nicht dargestellt.....	52
5.	vorhandene Pläne (Grundrisse, Schnitte, Ansichten), eigene Skizzen	52
6.	Bodenrichtwertkarte der Stadt Musterstadt und Erläuterungen.....	58
7.	Flächenberechnungen	60
8.	Miet- u. Pachtverträge oder Verzeichnis der Miet- u. Pachteinnahmen	61
9.	Ermittlung des Gebäudestandards und Kostenkennwerts	62
10.	Energieausweis.....	64
11.	Sonstiges	64

1 Tabellarische Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objektart	Mehrfamilienhaus				
PLZ/Ort	50935 Köln				
Straße/Hausnummer	F [] Str. []				
zuständiges Amtsgericht	Köln				
Grundbuch von	K []				
Gemarkung	K []				
Blatt	XYZ				
Flur / Flurstücknummer	63 / [], [], [], []				
Grundstücksgröße	756 m ²				
Teilflächen	Bodenrichtwerte [€/m ²]	Fläche [m ²]	(Erschließungs-) abgabenrechtlicher Zustand *	Zustand und Entwicklung **	
1. (Hof- und Gebäudefläche) (Hauptfl.)	700,00	500,00	ebf	Baureifes Land	
2. (hausnahes Gartenland) (Hofraum)	105,00	256,00	ebf	Baureifes Land	
Baujahr	1924/25				
fiktives Baujahr	1951 (1967)				
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre				
rechnerische Restnutzungsdauer	17 Jahre				
fiktive Restnutzungsdauer	40 Jahre				
Wertermittlungs- / und Qualitätsstichtag (WEST)	11. Juni 2014				
zulässige bauliche Nutzbarkeit	Wohnbaufläche				
Planungsgrundlage	FNP und Gebiet nach § 34 BauGB*				
Wertrelevante Nutzung (Anzahl)	1 Mehrfamilienhaus mit Eigennutzeranteil im EG				
* Erläuterung: Gebiet nach § 34 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile					
Hauptnutzung	Wohn- / Nutzfläche [m ²]	Miete/Pacht [€/Monat]		Investitionsbedarf [€]	
		nachhaltig, marktüblich erzielbar	tatsächlich	umgehend	zu einem späteren Zeitpunkt
Wohnen	328,48	3.613,96	2.146,40 (ohne EG)	0,00	
Kennzahlen dieser Verkehrswertermittlung:					
Liegenchaftszinssatz		3,9 %			
Barwertfaktor (LSZ 4,25% RND=40 J.)		20,09			
Bewirtschaftungskosten in % (Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis)		ca. 14 % = 5.950 €/Jahr			
Jahresrohertrag		43.368 €			
Rohertragsvervielfältiger = Verkehrswert / Jahresrohertrag		19,85			
Verkehrswert pro m ² Wohnfläche = Verkehrswert = 861.000 € ÷ 328,48 m ² Wohnfläche		2.621 €			
Bodenwert (Hauptgrundstück + hausnahes Gartenland)		350.000,00 € + 26.680 € =			376.680 €
Sachwert (inkl. Bodenwert nach der Marktanpassung)		815.000,00 €			
Ertragswert (inkl. Bodenwert)		880.000,00 €			
Vergleichswert		Verfahren nicht durchführbar			
Verkehrswert am WEST 11.06.2014		861.000,00 €			

Ausschnitte
aus einem
voll umfänglichen
Verkehrswert-
gutachten...

rungsanteil“ zu bewerten sind. Modernisierungen, die bereits älter sind als 20 Jahre, wie hier z.B. die Erneuerung der Fenster (1976 und 1988) fließen in den sogenannten „Modernisierungsgrad“ nur noch anteilig mit ein. Nachfolgend wird mit Hilfe der Anlage 4 zur Sachwertrichtlinie [B35] modellkonform zu den Ansätzen des Gutachterausschusses in der Stadt Köln der Modernisierungsgrad ermittelt:

Modernisierungselemente	(Teil-) Modernisierung im Jahr:	max. Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	1988, 1999, 2011 mit Erneuerung d. Deckung und Einbau von WD und winddichter Folie im Spitzboden	4	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1976 und 1988	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	parallel mit Einbau von Bädern u. Hzg.anlagen sowie 2013	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	<i>siehe Chronologie</i>	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände		4	0
Modernisierung von Bädern	2013 im OG	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	parallel zu Umbauten, 2005, im 1. OG - 2013	2	1,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	im 1. OG	2	1
Summe		20	10

Zitat aus dem AGVGA-Modell, Anlage 4 = SW-RL, Anlage 4 [B41 und B35] :

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

Im vorliegenden Fall kann demnach ein Modernisierungsgrad zum Ansatz gebracht werden, der zwischen „mittel“ und „überwiegend“ liegt, um eine – aufgrund von Modernisierung – modifizierte (verlängerte) Restnutzungsdauer zu ermitteln.

Herleitung der modifizierten Restnutzungsdauer (RND_{mod}) siehe Punkt 4.7 des Gutachtens.

Beurteilung der vorhandenen Grundrisskonzeption

Augenscheinlich gab es im Erdgeschoss- und im Obergeschoss ursprünglich jeweils zwei Wohneinheiten, die aber im Laufe der Zeit zusammengefasst worden sind. Somit sind zwei geräumige, familiengerechte Wohnungen mit ca. 114 m² bzw. 115 m² Wohnfläche entstanden, die im EG dann allerdings auch sogenannte „gefangene Räume“ enthalten. Die Badezimmerkonstellation im Erdgeschoss ist aufgrund der zwei relativ kleinen, direkt angrenzenden Bäder eher ungünstig. Im 1. OG wurde der Grundriss im Zuge der im Jahr 2013 durchgeführten umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten optimiert.

Bei der Erstellung der beiden Dachgeschosswohnungen wurde hinsichtlich der Belüftung des Badezimmers (Wohnung links), der Vorratsraum der Wohnung rechts mit einbezogen (sog. Kölsche Lüftung, lt. Angabe der Eigentümer am OT), was in Bezug auf die gegenseitige Abgrenzung unvorteilhaft erscheint, bisher aber nach Angaben der Eigentümer keine Probleme bei den Mietern verursacht hat.

Die vorhandene Grundrisskonzeption wird insgesamt als gut eingestuft. Eine dauerhafte Vermietbarkeit ist aufgrund der weitgehenden Flexibilität in der Nutzbarkeit der Räume gewährleistet.

4.3 Beschreibung der Einzelbauteile des Wertermittlungsobjektes

Anmerkung: Sofern nicht anders erwähnt stammen die Einzelbauteile aus der Bauzeit des Objektes 1924/25 bzw. 1946-1951.

<i>Fundamente</i>	auf Basis der Bauzeichnungen und der Bauzeit wird ein Betonstreifenfundament angenommen.
<i>Kellerwände:</i>	Betonwände, Wandstärke 48 cm
<i>Außenwände:</i>	Ziegelmauerwerk, Wandstärken ca. 38 cm plus Außenputz und Anstrich (2008 neu); im DG bzw. 2. OG Fachwerkkonstruktion mit geringeren Wandstärken, verputzt und gestrichen
<i>Haustrennwände:</i>	12,5 cm Mauerwerk (Ziegel?) als Wand zum jeweiligen Nachbarhaus offenbar ohne Trennfuge, nicht den heutigen Anforderungen an eine Haustrennwand bzgl. Brand- und Schallschutz entsprechend. Nach Angaben des AG und Ausführungsplänen (Hellwig-Architekten) wurde in den Jahren 2005 und 2013 der Schallschutz mittels Vorsatzschalen zu den Nachbarhäusern teilweise verbessert
<i>Dach:</i>	Die Dachkonstruktion besteht straßenseitig aus einer Satteldachkonstruktion mit Gauben und 14 cm starker Wärmedämmung von 1999; gartenseitig wurde die Flachdachkonstruktion 1988 neu eingedeckt und mit einer 12 cm dicken Dämmung versehen; ca. 2005 vorsorgliche Verlegung einer neuen Deckbahn; 2011 – Anbringung Dampfsperre im Spitzboden und Abschluss der dortigen Wärmedämmmaßnahmen
<i>Geschossdecken</i>	Die Geschossdecken sind mit Ausnahme der obersten in Beton ausgeführt. Nach Angaben des AG sind die Decken teilweise mit Eisenbahnschienen armiert (Nachkriegswiederaufbau). Die oberste Geschossdecke ist als Holzbalkendecke ausgeführt. Im 1. OG neuer Deckenaufbau 2013. Deckenbekleidungen überwiegend Putz mit Raufasertapete und Anstrich
<i>Bodenbeläge</i>	<u>Wohnungen:</u> Fliesen, Linoleum, Teppichböden, Parkettböden u. Laminat, <u>Keller:</u> teilweise gefliest, anteilig auch Betonboden, <u>Terrasse/Balkon/Loggia:</u> Feinsteinzeug auf Terrasse, Beton mit Anstrich auf dem Balkon
<i>Innenwände</i>	KG bis 1. OG: Ziegelsteinmauerwerk in unterschiedlichen Wandstärken, DG bzw. 2. OG teilweise Mauerwerk, z.T. auch Trockenbauwände; Wandbeläge: Wohnräume überwiegend verputzt und tapeziert, Kellerwände z.T. gefliest, Bäder raumhoch gefliest, Küchen mit Fliesenspiegel, im Treppenhaus: verputzt und gestrichen (2013 ausgebessert),
<i>Fenster und Fenstertüren</i>	im EG, 1. OG und Gartenseite DG = 2. OG isolierverglaste Holzfenster von 1976; 1988 Einbau von isolierverglasten Holzfenstern in den 4 straßenseitigen Dachgauben; ein einfach verglastes Holzfenster befindet sich noch in der Vorratskammer der DG-Wohnung rechts; ebenso sind die Kellerfenster einfachverglast; straßenseitig verfügt das Treppenhaus über ein bleiverglastes Fenster, siehe straßenseitige Außenansicht
<i>Außentüren</i>	Hauseingang als Kunststofftür (2000) mit Edelstahlgriffen und Glaseinsatz, Kellertür vermutlich aus 1951 als einfache Holzrahmentür mit vergittertem Glaseinsatz (einfache Strukturglasscheibe)
<i>Rollläden</i>	alle Fenster im Erdgeschoss verfügen über Kunststoffrollläden
<i>Türen</i>	Innentüren aus Holz, weiß gestrichen, teilweise mit Glaseinsatz größtenteils aus der Wiederaufbauzeit stammend*, im 1. OG hochwertig aufgearbeitet im Zuge der Sanierung/Modernisierung (2013)
<i>Treppen</i>	innen: Betontreppen. Im Eingangsbereich mit Natursteinboden, ansonsten mit PVC Belag, zum Keller: Stahltreppe,

Die modellkonforme Anwendung des Punktesystems aus Anlage 4 der SW-RL berücksichtigt die zuletzt durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, - speziell die Erneuerung der vertikalen Installationsstränge im Haus -, unverhältnismäßig gering; außerdem wird der über Jahrzehnte überdurchschnittlich sorgfältige Umgang mit allen anfallenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch die Möglichkeiten der Punktevergabe nicht ausreichend gewürdigt. Der Ansatz der GND mit 80 Jahren gegenüber – normalerweise – dem Ansatz von 70 Jahren bewirkt eine gewisse Aufwertung, die - entsprechend der vorstehenden Argumentation - gerechtfertigt ist.

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Die rechnerische Restnutzungsdauer (RND) ergibt sich mit: 80 – 63 = 17 Jahre

Restnutzungsdauer:

Es wurde vorstehend unter Punkt 4.2 ein Modernisierungsgrad ermittelt, der mit 10 Punkten zwischen „mittel“ und „überwiegend“ anzusiedeln ist. Dieser Modernisierungsgrad bewirkt nach Anlage 4 des Sachwertmodells der AGVGA eine Einordnung der Modifikation der Restnutzungsdauer (RND) wie auf nachfolgender Tabelle dargestellt:

Gebäudealter	Modernisierungsgrad 10 Punkte				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

63 Jahre

Die modifizierte Restnutzungsdauer muss demnach innerhalb des markierten Bereichs liegen. Da sich eine Interpolation der Werte verbietet, weil die hinterlegte Formel dieses Modellansatzes nicht linear ist (vgl. Dr. Goetz Sommer in GUG-SW-RL 2012), wird die Berechnungsformel aus der Anlage 4 direkt angewendet wie folgt:

$$a \times \frac{100}{\text{GND}} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \frac{\text{GND}}{100}$$

6.2.1 Sachwertberechnung gem. §§ 21-23 ImmoWertV - auf Grundlage der NHK 2010

Baujahr / fiktives Baujahr (1)/ (2)	(1924/25) / 1951 (1967)
WEST (= Qualitätsstichtag)	11.06.2014
tatsächliches Gebäudealter	63 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) rechnerisch	17 Jahre
Restnutzungsdauer, modifiziert/gerundet (RNDmod)	40 Jahre
Baupreisindex (Bund) BPI ₂₀₁₀ für Feb/2014	108,9
BGF Wohngebäude	585 m ²
gewogener Kostenkennwert einschl. 19 % BNK	774 €/m ² BGF

Korrekturen und Anpassungen

Die Sachwertrichtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Der nicht ausgebaute Spitzboden bedarf keiner Korrektur, da er im resultierenden Kostenkennwert bereits enthalten ist
- Die Gebäudeart (MFH mit bis zu 6 WE) bedarf keiner Korrektur
- Es müssen Korrekturen für die Grundrissart (Faktor **1,03**) und die Wohnungsgrößen (Faktor **0,925**) erfolgen

Korrektur - Baupreisentwicklung

Es muss berücksichtigt werden, dass sich der ermittelte gewogene Kostenkennwert zunächst auf das Jahr 2010 bezieht. Eine Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag 11.06.2014 muss mittels Baupreisindex 108,9 (Statist. Bundesamt, 1. Quartal – Feb. 2014) erfolgen – Faktor 1,089

Kostenkennwert im vorliegenden Fall zum Stichtag 11.06.2014

774 €/m² BGF x 1,03 x 0,925 x 1,089 = 803,06 €/m² BGF, ger.: **803 €/m² BGF**

Sachwertberechnung:

	Herstellungskosten Wohngebäude (vor der Alterswertminderung; aus BGF x modifizierter und indizierter gewogener Kostenkennwert)	585 m ² x 803 €/m ² =		469.755 €
+	in den NHK nicht erfasste Bauteile (nicht vom Üblichen für ein MFH abweichend)	(vgl. Aufstellung S. ■■■ 4 Gauben, Balkon, Eingangsstufen, Kellerabgang etc.)		19.500 €
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	469.755 € + 19.500 €		489.255 €
<i>Sonstige Herstellungskosten, die vor der Alterswertminderung und vor der Marktanpassung berücksichtigt werden, wie z.B. eine auf dem Hauptgrundstück befindliche Garagen o.ä. sind hier nicht vorhanden.</i>				
-	Alterswertminderung (GND 80 Jahre / RND 40 Jahre - linear)	489.255 € x 0,5 =	244.627,50 €	
=	Alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen	489.255 € - 244.627,50 € =		244.628 €

8 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist bzw. in der jeweils am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) bzw. in der jeweils am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

ImmoWertV

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010, in Kraft getreten am 01.07.2010

WertR 2006

Diese Richtlinien des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtplanung enthalten in Ergänzung der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), Hinweise für die Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken. Ihre Anwendung soll eine objektive Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen und Verfahren sicherstellen.

Hinweis:

Hinsichtlich der Regelungen zum Sachwert- bzw. Vergleichswertverfahren wird auf die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz. AT 18.10.2012) bzw. auf die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3) verwiesen.

Darüber hinaus ist bis zur Veröffentlichung weiterer neuer Richtlinien die WertR 2006 noch sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639) vereinbar ist.

II. BV - Zweite Berechnungsverordnung, Mietrecht des BGB,

usw. in der jeweils am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

WoFIVo

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, In-Kraft-Treten: 01.01.2004

BauO NRW

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000

BRW-RL

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten, In-Kraft-Treten: Januar 2011

SW-RL

Sachwertrichtlinie zur Ermittlung des Sachwerts, In-Kraft-Treten: Oktober 2012

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts, In-Kraft-Treten: März 2014

© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

*Das vollständige anonymisierte
Gutachtenbeispiel (ohne persönliche
Anlagen) kann als pdf- und/oder word-
Datei bestellt werden zum Preis von:*

50 € zzgl. MwSt.

beim:

Sachverständigen- und Architekturbüro

Dipl.-Ing. Architektin Katrin Valerius.

*Bitte schicken Sie eine Anfrage per Mail
an:*

sv-arch-katrin-valerius@gmx.de

Vielen Dank für Ihr Interesse