



Daten

	Einfamilienhaus
BGF	rd. 173m ²
NHK 2010	rd. 850 €/m ²
Sachwertfaktor	1,2
Wohnfläche	rd. 125 m ²
marktübl. erzielb. Nettokaltmiete ¹	1.250 € /M (entspricht rd. 10,00 €/m ² WFl.)
Rohrertrag ¹	ca. 15.000 € p. a.
Restnutzungsdauer ¹	40 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,0 %
Wertminderung wegen Mo- dernisierungserfordernissen	69.600 €
Bemerkungen	

Weitere Nebengebäude:

Schuppen (Holzkonstruktion), Schauer

Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert ²	rd. 552.000,00 €
Sachwert	rd. 734.000,00 €
Ertragswert	rd. 699.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) insgesamt	rd. - 71.600,00 €
Verkehrswert (lastenfrei)	rd. 729.000,00 €

nachrichtlich

Bodenwert (relativ)	395,70 € / m ²
Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohrertrag) ¹	51,3
Gebäudedefaktor (Verkehrswert ÷ Wohn-/Nutzfläche) ¹	6.404 € / m ²



3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.08.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

- Reallast,
- Wohnungsrecht.

Diese Rechte sind auftragsgemäß unbeachtlich.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis- (Erlös-) aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herschvermerke:

Aktivvermerke sind im Grundbuch nicht eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nach Auskunft der am Ortstermin teilnehmenden Beteiligten und Auskunft der Behörden nicht vorhanden.

Auf den vereinbarten ungewöhnlich niedrigen Mietzins wird nachrichtlich hingewiesen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Auf die schriftliche Anfrage des Sachverständigen hin wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsobjekt betreffenden Eintragungen enthält (vgl. Anlage 13).

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Denkmalschutzbehörde sind auf dem Grundstück keine Baudenkmale oder Bodendenkmale verzeichnet. Das Grundstück liegt auch nicht in einem Denkmalbereich.

Von der Behörde wurde jedoch darauf hingewiesen, dass auch mit bisher unentdeckten oder bislang nicht aktenkundig gewordenen Bodendenkmalen zu rechnen ist, insbesondere da sich die Liegenschaft lediglich rund 320 m südöstlich eines Bodendenkmals befindet (vgl. Anlage 7).

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.