JAHN INGENIEURBAU GMBH
Helmensbergweg 12 73 728 Esslingen a.N.
Tel 0711 / 67 36 555 Fax 0711 / 67 36 556
www.jahn-ingenieurbau.de mail@jahn-ingenieurbau.de

Frank Jahn
Bauingenieur
0179 / 506 81 94
f.jahn@jahn-ingenieurbau.de

GUTACHTEN

Verkehrswertgutachten über das bebaute Grundstück

Im Wiesengrund
Nürtingen-Oberensingen
Flurstück

Der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag

Donnerstag, 10. März 2011

beträgt

135.000 €

Gutachten Nr. 11-003/01 vom 10.03.2011

Dieses Gutachten umfasst 12 Seiten (ohne Anlagen)

JAHN INGENIEURBAU GMBH
Helmensbergweg 12 73 728 Esslingen a.N.
Tel 0711 / 67 36 555 Fax 0711 / 67 36 556
www.jahn-ingenieurbau.de mail@jahn-ingenieurbau.de

INHALT

1 Allgemeine Angaben 3
1.1 Gegenstand des Auftrags 3
1.2 Grundstück und Bebauung 3
1.3 Ortsbesichtigung 3
2 Grundlagen zur Wertermittlung 4
2.1 Eintragungen im Grundbuch 4
2.2 Katasterkarte 4
2.3 Festsetzungen im Bebauungsplan 4
2.4 Eintragungen im Baulastenverzeichnis 5
2.5 Eintragung im Altlastenkataster 5
2.6 Einheitswert 5
2.7 Brandversicherungswert 5
2.8 Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Wartezeiten 5
2.9 Baugrund 5
2.10 Grundstücksgestalt, Lage 6
2.11 Baubeschreibung 6
2.12 Zustand und Modernisierungen 7
2.13 Baumängel und Bauschäden 8
2.14 Nutzungseinschränkungen 8
2.15 Erweiterungsmöglichkeiten 8
2.16 Wohnfläche / Bruttogeschossfläche / Bruttorauminhalt 8
2.17 Besonderheiten 8
3 Wertermittlung 9
3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahren 9
3.2 Bodenwert 9
3.3 Sachwert 10
4 Verkehrswert 12

JAHN INGENIEURBAU GMBH
Helmensbergweg 12 73 728 Esslingen a.N.
Tel 0711 / 67 36 555 Fax 0711 / 67 36 556
www.jahn-ingenieurbau.de mail@jahn-ingenieurbau.de

1 Allgemeine Angaben

1.1 Gegenstand des Auftrags

Zur Festlegung des Verkaufspreises ist der Verkehrswert des bebauten Grundstücks Im Wiesengrund 52 in Nürtingen-Oberensingenzu ermitteln.

Auftraggeber:

Auftragserteilung:	15.02.2011 mündlich durch
Wertermittlungsstichtag:	10.03.2011

1.2 Grundstück und Bebauung

Adresse:	Im Wiesengrund Nürtingen-Oberensingen Flurstück
Bebauung:	Reihenmittelhaus BJ 1957 UG Kellerräume als Abstellräume und Waschküche EG Wohnräume und Küche OG Schlaf- und Kinderräume Dachboden unausgebaut keine Garage oder Stellplatz

1.3 Ortsbesichtigung

Es wurde eine Ortsbesichtigung vorgenommen.

Termin:	15.02.2011	
Teilnehmer:	Auftraggeber	
	Gutachter	Herr Frank Jahn

2 Grundlagen zur Wertermittlung

2.1 Eintragungen im Grundbuch

Vom Auftraggeber wurde ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.02.2011 zur Verfügung gestellt.

Deckblatt	Amtsgerichtbezirk Nürtingen Grundbuchamt Nürtingen Bezirk Nürtingen, Nr. 4676	
Bestandsverzeichnis	Flurstück: Art und Lage: Größe:	 Gebäude und Freifläche 1ar 30m²
Abteilung 1	Eigentümer::	
Abteilung 2	beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Nürtingen betr. Hauptkanal und Frischwasserleitung. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 06.Juli 1959. GA. 4675/8, den 26.August 1959	
Abteilung 3	8.000 DM Grundschuld für die Kreissparkasse Nürtingen vom 21.November 1958	

2.2 Katasterkarte

Vom Auftragnehmer wurde am 09.03.2011 ein unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster angefordert.

Katasteramt	Landratsamt Esslingen, Vermessungsbehörde
Flurkarte	Kreis Esslingen a.N., Gemeinde Nürtingen, Gemarkung Nürtingen
Flurstück	

2.3 Festsetzungen im Bebauungsplan

Vom Auftragnehmer wurde der für das Baugebiet gültige Bebauungsplanauszug am 08.03.2011 beim Bürgerservice Bauen der Stadt Nürtingen erhoben

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 beinhaltet u.a. Angaben zu Stockwerkszahl und Flächenausnutzungsziffern (GRZ und GFZ).
Es sind folgende relevanten Werte eingetragen:

- 2 Vollgeschosse
- GRZ = 0,3
- GFZ = 0,6
- offene Bauweise
- weitere gestalterische Auflagen

2.4 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Nach Auskunft des Bürger-Service Bauen Nürtingen vom 08.03.2011 sind im Baulastenverzeichnis für dieses Grundstück keine Eintragungen vorhanden

2.5 Eintragung im Altlastenkataster

Im Altlastenkataster ist das Grundstück mit Verdacht auf Verunreinigungen markiert. Grund dafür sind Aufschüttungen zwischen 1920 und 1930, als die Aich vor ihrer Begradigung genau über das Grundstück lief.
Genauere Angaben sind beim Altlastenkataster des Landratsamt Esslingens zu erfragen

2.6 Einheitswert

Laut Einheitswertbescheid des Finanzamt Nürtingen vom 01.01.2003 wurde der Einheitswert zum 01.01.2003 auf 16.361 € festgesetzt

2.7 Brandversicherungswert

Der Brandversicherungswert des Gebäudes, bezogen auf das Jahr 1914 beträgt gemäß Beitragsrechnung vom 17.04.2002 der Sparkassenversicherung 13.700 Goldmark

2.8 Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Wartezeiten

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein bebautes Grundstück mit der Grundstücksqualität von Bauland (baureifes Land).
Vom Auftragnehmer wurde am 08.03.2011 beim Bauverwaltungsamt Nürtingen der Erschließungszustand erfragt. Die Erschließungsmaßnahmen sind abgeschlossen. Erschließungsbeiträge wurden bisher nicht abgerechnet. Das Grundstück ist nicht erschließungsbeitragsfrei. Ob zu einem späteren Zeitpunkt ein Erschließungsbeitrag erhoben wird, kann nicht ermittelt werden.
Wartezeiten sind nicht einzuhalten, da das Grundstück voll erschlossen und bebaut ist.

2.9 Baugrund

Es liegt kein Baugrundgutachten für das Grundstück vor. Da das Grundstück sowie die Nachbargrundstücke seit über 50 Jahren bebaut sind, wird davon ausgegangen, dass ausreichende Baugrundverhältnisse vorhanden sind.
Kleine Risse in Wänden und Decken lassen darauf schließen, dass Setzungen aufgetreten sind. Die Ursachen dieser Setzungen können vielfältig sein. Möglich sind z.B.:

- Setzungen der Aufschüttungen unter den Fundamenten (Aichbegradigung)
- Setzungen aufgrund von Belastungsänderung nach dem Bau
- Setzungen durch Erschütterungen von Schwerlastverkehr der B313
- Setzungen durch Unterspülung der Fundamente bei Hochwasser der Aich

Aufgrund der geringen Größe der Risse und des hohen Alters der Immobilie wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigung der Standsicherheit besteht.

2.10 Grundstücksgestalt, Lage

Das nahezu ebene Grundstück ist fast rechteckig zugeschnitten, ca. 6,25 m breit und 20,80 m tief. Die Zufahrtstraße „Im Wiesengrund“ verläuft nord-westlich des Grundstücks. Zum Grundstück führt ein Fußweg.
Das Wohngebiet ist im Bebauungsplan als reines Wohngebiet ausgewiesen. Es liegt ca. 1,0 km von der Ortsmitte Nürtingen entfernt und ist als zentral und verkehrsgünstig einzustufen. Die Straße Im Wiesengrund ist eine schwach befahrene Straße, die nur durch direkte Anwohner befahren wird. In der Nachbarschaft stehen vornehmlich Einfamilienhäuser.
Östlich des Wohngebiets verläuft direkt angrenzend die Bundesstraße 313 mit Brücke über die Aich. An der Straße sind Lärmschutzwände aufgestellt, trotzdem ist mit Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Schmutz und Vibrationen durch Schwerlastverkehr zu rechnen
Die Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich zu Fuß erledigen. Es sind sowohl Einkaufsmöglichkeiten, als auch Schulen, Kindergarten, kulturelle Einrichtungen, Freizeitangebote sowie verschiedene Arztpraxen in unmittelbarer Nähe vorhanden.
Im Wiesengrund sind Parkmöglichkeiten in begrenztem Umfang am Fahrbahnrand gegeben.
Die öffentliche Verkehrsanbindung ist gut. Es besteht in Gehnähe Busanbindung nach Nürtingen zum Bahnhof mit direkter Zugverbindung nach Stuttgart. Von Stuttgart aus bestehen Fernbahnanschlüsse sowie Flugmöglichkeiten vom internationalen Flughafen.
Die Anbindung an das Straßennetz ist sehr gut. Über die Bundesstraße 313 besteht direkter Anschluss an die 6 km entfernte Autobahn 8 München - Stuttgart, Anschlussstelle Wendlingen.

2.11 Baubeschreibung

Reihenmittelhaus Baujahr 1957
Gesamtnutzungsdauer: 100 Jahre (gemäß Wertermittlungsrichtlinien 2006)

2.11.1 Fassade

verputztes Mauerwerk, keine Dämmung

2.11.2 Fenster

Holz Doppelverglasung

2.11.3 Dach und Dachentwässerung

Tondachziegel, keine Wärmedämmung, Dachrinnen lackiert

2.11.4 Sanitär

Küche und Gäste-WC im EG, Bad im OG, Installationen hauptsächlich Unterputz

2.11.5 Nassräume

Bad und WC Fliesen halbhoch

2.11.6 Bodenbeläge

Teppich, Fliesen

2.11.7 Innentüren

laminierte Holzwerkstofftüren

2.11.8 Heizung

Gas-Zentralheizung

2.11.9 Elektroinstallationen

Installationen Unterputz, vermutlich ohne Schutzleiter, mehrere Steckdosen pro Raum, je Raum eine Brennstelle

2.11.10 Rohbau

massive Bauweise: Decken Beton, Wände Mauerwerk

2.11.11 Balkone

Balkone in EG und OG in Massivbauweise, gefliest

2.11.12 Innentreppen

UG-EG: Betontreppe gefliest
EG-OG: Betontreppe mit Steinbelag
OG-DG: Massivholztreppe

2.11.13 Küchen

keine zum Gebäude gehörenden Einbauküchen

2.11.14 Außenanlagen

Zugang aus Betonplatten, Maschendrahtzaun als Grundstücksbegrenzung

2.11.15 Garten

keine besonderen Gartenanlagen; Abgang zum Keller, keine Bäume

2.11.16 Nebengebäude

keine Nebengebäude vorhanden

2.12 Zustand und Modernisierungen

Der Zustand des Gebäudes ist dem Baujahr entsprechend.
Es wurden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im üblichen Umfang durchgeführt.
Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kann daraus nicht abgeleitet werden.

2.13 Baumängel und Bauschäden

Baumängel konnten keine festgestellt werden.
Bauschäden sind nicht vorhanden. Die Setzungsrisse sind vermutlich nur optische Mängel, die mit geringem Aufwand beseitigt werden können.
Im Dachgeschoss tritt an der Haustrennwand zum östlichen Nachbarn Wasser ein. Hier sollte das Dach auf Dichtigkeit geprüft werden. Ein daraus resultierender schwer wiegender Schaden ist nicht erkennbar.

2.14 Nutzungseinschränkungen

kein Stellplatz, keine Garage

2.15 Erweiterungsmöglichkeiten

Im unausgebauten DG bestehen Ausbaureserven.
Die Bebauung des Grundstücks ist gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans voll ausgenutzt.

2.16 Wohnfläche / Bruttogeschossfläche / Bruttorauminhalt

Die Flächen / Volumen betragen gemäß Berechnung (siehe Anlage)

Wohnfläche:	80 m²
Nutzfläche:	40 m²
Bruttogrundfläche:	203 m²
Bruttorauminhalt:	477 m^3

2.17 Besonderheiten

keine

3 Wertermittlung

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahren

Zur Bewertung des bebauten Grundstücks wird das Sachwertverfahren angewandt.
Das Sachwertverfahren wird für solche Grundstücke angewandt, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das gilt in erster Linie für Einfamilienhäuser. Beim Kauf von Einfamilienhäusern haben Renditeüberlegungen eine untergeordnete Bedeutung, da hier nicht mit einer hohen Verzinsung des beim Objektkauf investierten Kapitals gerechnet wird. Persönliche Überlegungen stehen im Vordergrund.
Der Bodenwert wird über das Vergleichswertverfahren ermittelt.

3.2 Bodenwert

3.2.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert wird gemäß *„Mitteilung der Bodenrichtwerte 2008 - Stichtag 31.12.2008 - gemäß § 12 Abs. 3 der Gutachterausschuss-VO“* der Stadt Nürtingen folgendermaßen angegeben:

Bodenrichtwert: 385 €/qm

Bodenrichtwerte für 2009/2010 liegen noch nicht vor.

3.2.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist an keine Flächenausnutzungsziffern geknüpft. Daher wird keine Anpassung des Bodenrichtwerts vorgenommen.

3.2.3 Wertkorrekturen

Rechte und Belastungen:	- -	
Erschließungskosten:	- -	
abweichende Nutzung:	- -	
Grundstücksgröße:	+ 10%	(sehr kleines, voll ausgenutztes Grundstück)
Grundstücksgestalt:	- -	
Lage:	- 5%	(Lärmbeeinträchtigung Durchgangsstraße)
Baugrund:	- -	
Altlasten:	- -	

3.2.4 Wertermittlung

Wert des Grund und Bodens:	385 €/qm x 130qm = ...50.050 €
Korrekturwerte:	+ 10% x 50.050 € =.....+ 5.005 €
	- 5% x 50.050 € =..... - 2.503 €
Bodenwert	**.....47.547 €**

3.3 Sachwert

3.3.1 Ausstattungsstandard

Fassade	einfach
Fenster	einfach - mittel
Dach / Entwässerung	einfach
Sanitär	einfach - mittel
Nassräume	einfach - mittel
Bodenbeläge	einfach - mittel
Innentüren	mittel
Heizung	mittel
Elektroinstallationen	mittel
Rohbau	mittel
Balkone	mittel
Innentreppen	mittel
Küchen	- -
Außenanlagen	einfach
Garten	mittel
Nebengebäude	- -
Gesamt	einfach – mittel, Tendenz mittel

3.3.2 Normalherstellungskosten nach WertR 06

Einfamilien-Reihenhäuser (Typ 2.12)
einfacher - mittlerer Ausstattungsstandard
Baujahr 1946 bis 1959
Normalherstellungskosten von 505 €/qm bis 565 €/qm

3.3.3 Korrekturfaktoren / Korrekturwerte

Baupreisentwicklung:	1,183	(gemäß Baupreisentwicklungsindex IV Quartal 2010 des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg)
Region u. Ortsgröße:	- -	
Baumängel:	- -	
Bauschäden:	- -	
Nutzungseinschränkung:	- -	
Marktanpassung:	- -	

3.3.4 Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer:	100 Jahre
Baujahr:	1957
Restnutzungsdauer:	1957 + 100 - 2011 = 46 Jahre
Wertminderung n. Roos:	42%

3.3.5 Wertermittlung

Normalherstellungskosten:	gewählt:	540 €/qm
Korrekturwerte:	1,183 x 540 €/qm =	639 €/qm
Herstellungswert des Reihenmittelhauses:	639 €/qm x 203qm	129.717 €
Wert der baulichen Außenanlagen	3% x 129.717 € =	+ 3.892 €
Herstellungswert der baulichen Anlagen ohne NK		133.609 €
Baunebenkosten	14% x 133.609 € =	+ 18.705 €
Herstellungswert der baulichen Anlagen		152.314 €
Wertminderung wegen Alters	- 42% x 152.314 € =	- 63.972 €
Zeitwert Reihenmittelhaus incl. baulicher Außenanlagen und Nebenkosten		88.342 €
Wert des Grund und Bodens		+ 47.547 €
Sachwert Reihenmittelhaus		**135.889 €**

4 Verkehrswert

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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (§ 194 BauGB)

Der Verkehrswert wird festgelegt auf **135.000 €**

Die Angaben zur Ermittlung des Verkehrswerts beruhen teilweise auf Angaben dritter. Für diese Angaben kann keine Haftung übernommen werden.

Esslingen a.N., den 10.03.2011

_____
Frank Jahn
Immobilienbewertungsfachmann (IMI)

Anlagen:

- Lageplan (Katasterkarte)
- Grundrisse aller Geschosse
- Schnitt und Ansichten
- Technisches Berechnungsblatt
- Bebauungsplanauszug
- Auszug aus Altlastenkataster
- Grundbuchauszug
- Fotos

JAHN INGENIEURBAU GMBH
Helmensbergweg 12 73 728 Esslingen a.N.
Tel 0711 / 67 36 555 Fax 0711 / 67 36 556
www.jahn-ingenieurbau.de mail@jahn-ingenieurbau.de

Ansicht Nord

Riss im Balkonboden

Ansicht Ost

Riss in Balkondecke

Ansicht Süd

Wassereintritt im Dachgescoss

Ansicht West