Immobilien Carsten Grimm

Carsten Grimm
geprüfter IHK Handelsfachwirt und Immobilienmakler

Buschgastweg 1
26316 Varel

Telefon: 044511240100
Telefax: 044511240199
eMail: info@carsten-grimm.immobilien

Datum: 13.06.2016
Az.: 002

M a r k t w e r t e r m i t t l u n g

für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 26316 Varel, Osterstraße 32

Marktwert 168.000,- €

(Stichtag 10.06.2016)

Inhaltsverzeichnis

1 Objektbeschreibung 4
2 Marktwertermittlung 6
2.1 Verfahrenswahl 6
2.2 Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse 6
2.3 Marktwert und Kenngrößen 6
2.4 Bodenwertermittlung 8
2.5 Sachwertverfahren und Sachwertberechnung 9

2.6 Ertragswertverfahren und Ertragswertberechnung 11
2.7 Abkürzungsverzeichnis 13
3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 14
4 Verzeichnis der Anlagen 15

1 Objektbeschreibung

Objektlage und Infrastruktur

Angaben zur Gemeinde:
- Ort: Varel, Einwohnerzahl: 23000
- Bundesland: Niedersachsen

überörtliche Anbindung:
- nächstgelegene größere Stadt: Oldenburg, ca. 30 km entfernt
- Bundesstraße: B437, ca. 0,2 km entfernt
- Autobahnzufahrt: A28, ca. 0,5 km entfernt
- Bahnhof: Varel, ca. 1,0 km entfernt
- Flughafen: Bremen, ca. 95 km entfernt;

innerörtliche Lage:
- Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung
- öffentliche Verkehrsmittel (Bahnhof) in fußläufiger Entfernung

sonstige Infrastruktur:
- Grundschule in fußläufiger Entfernung
- Kindergarten in fußläufiger Entfernung

Grund- und Bodenbeschreibung

- Grundbuchangaben:
- Katasterangaben:
- Grundstücksfläche: 516 m²
- Eigentümer:

Gebäude

Einfamilienhaus:
- Baujahr: 1933
- Keller: teilunterkellert
- Anzahl der Wohn-/Nutzungseinheiten: 1
- Balkon/Terrasse: überdachte Terrasse
- Heizung: Gaszentralheizung
- Fenster: Einfachfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung
- Sanitärausstattung: mittel
- das Gebäude verfügt über: eine Satellitenanlage
- die Wohn-/Nutzfläche beträgt gemäß den Angaben des Auftraggebers 82 m²
- Garagen/Stellplätze: Fertiggarage
- Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Einfamilienhaus:
- Baujahr: 1933
- Keller: teilunterkellert
- Anzahl der Wohn-/Nutzungseinheiten: 1
- Balkon/Terrasse: überdachte Terrasse
- Heizung: Gaszentralheizung
- Fenster: Einfachfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung
- Sanitärausstattung: mittel
- das Gebäude verfügt über: eine Satellitenanlage
- die Wohn-/Nutzfläche beträgt gemäß den Angaben des Auftraggebers 82 m²
- Garagen/Stellplätze: Fertiggarage

- Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss
- Einfriedung: Zaun, Hecken, Maschendrahtzaun
- Wege-/Hofbefestigung: Natursteinpflaster
- Gartenanlage: Rasenfläche
- Sonstiges: Gartenhaus und Kaminholzdepot

2 Marktwertermittlung

2.1 Verfahrenswahl

Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgte auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten des Grundstücks (hier vorrangig mit dem Sachwertverfahren).

Zur Kontrolle des erzielten Ergebnisses wurde der Marktwert ein zweites Mal mit einem alternativen Verfahren (hier mit dem Ertragswertverfahren) berechnet. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengestellt. Abweichungen zwischen den Verfahrensergebnissen sind in der unterschiedlichen Qualität der verfügbaren Bewertungsdaten (Mieten, Bodenwert, Herstellungskosten) und in Ermessensspielräumen bzw. üblichen Schätzungenauigkeiten begründet, denn beide Verfahren ermitteln bei gleich guten Marktdaten grundsätzlich einen identischen Verfahrenswert.

2.2 Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse

Die nachstehende Tabelle enthält eine Zusammenfassung der wesentlichen Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse.

Grundstücksdaten						
Bezeichnung	Entwicklungsstufe		abgabenrechtlicher Zustand	Fläche	relativer Bodenwert	Bodenwert (rd.)
Gesamtfläche	baureifes Land		frei	516,00 m²	90,00 €/m²	46.440,00 €
Gebäudedaten						
Gebäudeart	BGF	BRI	WF/NF	BRI:WF/NF	tats. Baujahr	GND	RND
Einfamilienhaus	120 m²		82 m²		1933	72 Jahre	63 Jahre

Wesentliche Bewertungsdaten				
Jahresrohertrag	Jahresreinertrag	Bewirtschaftungskosten	Liegenschaftszinssatz	Sachwertfaktor (Marktanpassung)
5.904,00 €	4.782,24 €	1.121,76 € (19,00 %)	2,97 %	1,00
Wertermittlungsergebnisse				
Sachwert:	**192.000,00 €**			
Ertragswert:	**143.000,00 €**			

2.3 Marktwert und Kenngrößen

Aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren wurde unter Berücksichtigung der üblichen Nutzung derartiger Objekte und der gegebenen Qualität der Bewertungsdaten der Marktwert abgeleitet.

Der **Marktwert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 26316 Varel, Osterstraße 32 wird zum Stichtag 10.06.2016 geschätzt mit:

168.000,- €

Aus dem ermittelten Marktwert ergeben sich die nachstehenden Kenngrößen zur Ergebniskontrolle.

relativer Marktwert:	**rd. 2.050 €/m² WF/NF**

relativer Bodenwert:	rd. 566 €/m² WF/NF

Ertragsfaktoren		**Brutto-/Nettoanfangsrendite**	
Marktwert/Rohertrag:	rd. 28,5	Rohertrag/Marktwert:	3,5 %
Marktwert/Reinertrag:	rd. 35,1	Reinertrag/Marktwert:	2,8 %

2.4 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts		
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m²)		90,00 €/m²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m²
abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m²)	**=**	**90,00 €/m²**
Fläche (m²)	×	516,00 m²
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert	**=**	**46.440,00 €**
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert	+	0,00 €
abgabenfreier Bodenwert	**=**	**46.440,00 €**
	rd.	**46.440,00 €**

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2016 insgesamt **46.440,00 €.**

2.5 Sachwertverfahren und Sachwertberechnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	120,00 m²
Baupreisindex (BPI) 10.06.2016 (2010 = 100)	111,4
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	1.106,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.232,08 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	147.849,60 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	15.000,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	162.849,60 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	72 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	63 Jahre
• prozentual	12,50 %
• Betrag	20.356,20 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	142.493,40 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	142.493,40 €

Gebäudesachwerte insgesamt		**142.493,40 €**
Sachwert der Außenanlagen	+	**3.000,00 €**
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	**145.493,40 €**
Bodenwert (nicht selbstständig nutzbar) (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**46.440,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**191.933,40 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**1,00**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**191.933,40 €**
Bodenwert (selbstständig nutzbar) (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**0,00 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**0,00 €**
(marktangepasster) Sachwert	=	**191.933,40 €**
	rd.	**192.000,00 €**

2.6 Ertragswertverfahren und Ertragswertberechnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)**Wert der baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Ertragswertberechnung

Gebäude		Mieteinheit	Fläche	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung 2. OG mitte	82,00		6,00	492,00	5.904,00
Summe			82,00	-		492,00	5.904,00

Gebäude		Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung 2. OG mitte	82,00		6,00	492,00	5.904,00
Summe			82,00	-		492,00	5.904,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**5.904,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**19,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**1.121,76 €**
jährlicher Reinertrag	=	**4.782,24 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2,97 %** von **46.440,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (nicht selbständig nutzbar))	–	**1.379,27 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**3.402,97 €**
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = **2,97 %** Liegenschaftszinssatz und n = **63** Jahren Restnutzungsdauer	×	**28,343**
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**96.450,38 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**46.440,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**142.890,38 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**0,00 €**
Ertragswert	=	**142.890,38 €**
	rd.	**143.000,00 €**

2.7 Abkürzungsverzeichnis

BGF:	Bruttogrundfläche
BNK:	Baunebenkosten
BPI:	Baupreisindex
BRI:	Bruttorauminhalt
GND:	Gesamtnutzungsdauer
NHK:	Normalherstellungskosten
RND:	Restnutzungsdauer
WF/NF:	Wohn-/Nutzfläche

3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Verwendete fachspezifische Software

4 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Fotos

Anlage 1: **Fotos**
Seite 1 von 2

Übersicht

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 2

Bild 1: Ansicht des Bewertungsobjekts von der Straße aus

Bild 2: Ansicht des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung vom rückwärtigen Grundstücksteil aus

Anlage 2: Bodenrichtwerkarte

Seite 1 von 4

Immobilien
Carsten Grimm

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

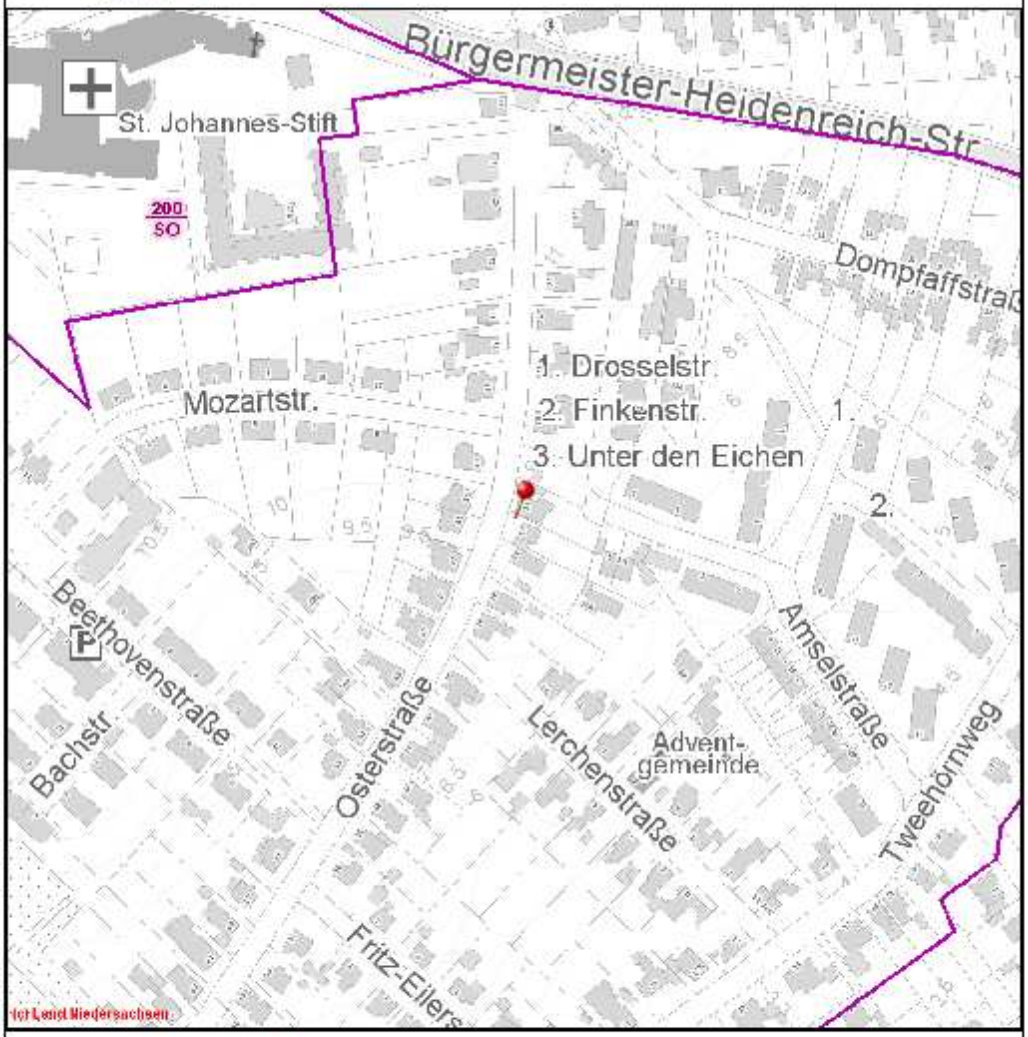
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten

Stichtag: 31.12.2015

Bodenrichtwert für die in der Karte markierte Position (in €/m²)

90 B (01301042)
WA o f800



0 50 m 100 m Maßstab: 1 : 2.500

Datum: 04.06.2016

Seite 1 von 4

Anlage 2: Bodenrichtwerkarte

Seite 2 von 4

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 01301042

Bodenrichtwert: 90 €/m²
Entwicklungszustand : Baureifes Land
Beitragssituation : erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Nutzung:
Art der Nutzung : allgemeines Wohngebiet
Bauweise oder Anbauart : offene Bauweise
Grundstücksfläche: 800 m²
Umrechnungstabellen:
Umrechnung: 1316UD0100

Anlage 2: Bodenrichtwerkarte

Seite 3 von 4

Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug
Landkreis Friesland

Umrechnungstabelle: 0130100

Bodenrichtwerte mit Flächenbezug (z.B. W f900)
Der Bodenwert von Grundstücken wird neben der Lage auch von der Größe des Baugrundstücks beeinflusst. Die nachfolgende Tabelle enthält Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, die eine nicht teilbare Einheit bilden, bei unterschiedlichen Grundstücksflächen:

Fläche in m²	Umrechnungskoeffizient
400	1,09
500	1,07
600	1,05
700	1,03
800	1,01
900	1,00
1000	0,98
1100	0,97
1200	0,95
1300	0,91
1400	0,88
1500	0,85
1600	0,82
1700	0,78
1800	0,75
1900	0,72
2000	0,69
2100	0,66
2200	0,64
2300	0,61
2400	0,59
2500	0,56
2600	0,54
2700	0,52
2800	0,50
2900	0,48
3000	0,47

Beispiel:

Bodenrichtwert	120 / W f900
Fläche des Richtwertgrundstücks	900 m²
Individuelle Grundstücksfläche	1100 m²
Bodenrichtwert (1100 m²)	120 €/m² * 0,97 / 1,00
	= rd. 116 €/m²

Seite 3 von 4

Anlage 2: Bodenrichtwerkarte

Seite 4 von 4

Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum oben angegebenen Stichtag ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen dargestellt.

Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 3

www.sprengnetter.de

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

Stadtplan

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	26316
Ort:	Varel
Straße:	Osterstraße
Hausnummer:	32

Transaktionsnummer: 20160613-230207-085201

Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 2 von 3

1 Quellennachweis

Quelle:	OpenStreetMap (c) terrestris GmbH und Co. KG (c) OpenStreetMap contributors www.openstreetmap.org/copyright
Aktualität:	13.06.2016
Maßstab:	1:20.000

2 Maßstabsgetreues Drucken

Die Kartenauszüge werden gemäß ausgewählten Maßstab erstellt. Um maßstabsgetreu zu drucken, darf im Drucker-Dialog keine automatische Anpassung der Seitengröße oder eine feste Skalierung eingestellt werden.

3 Urheberrecht und Nutzungsrechte

(1) Jede Nutzung ist unter den Bedingungen der „Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL)" zulässig.

(2) Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere
1. vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
2. mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
3. in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

(3) Bei der Nutzung ist der Copyright-Vermerk „© OpenStreetMap contributors" und ein Link auf „www.openstreetmap.org/copyright" anzubringen.

Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 3 von 3

www.sprengnetter.de

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

Sprengnetter Verlag und Software GmbH
Heerstraße 109
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
T 02641 9130 0
F 02641 9130 1010
E info@sprengnetter.de
Amtsgericht Koblenz unter HRB 23652
USt-IdNr. DE 289710759
© Sprengnetter GmbH
Alle Rechte ergeben sich aus den „Allgemeinen Nutzungsbedingungen für das Marktdaten-Portal" der Sprengnetter Verlag und Software GmbH.

Anlage 4: Auszug aus der Übersichtskarte Region

Seite 1 von 3

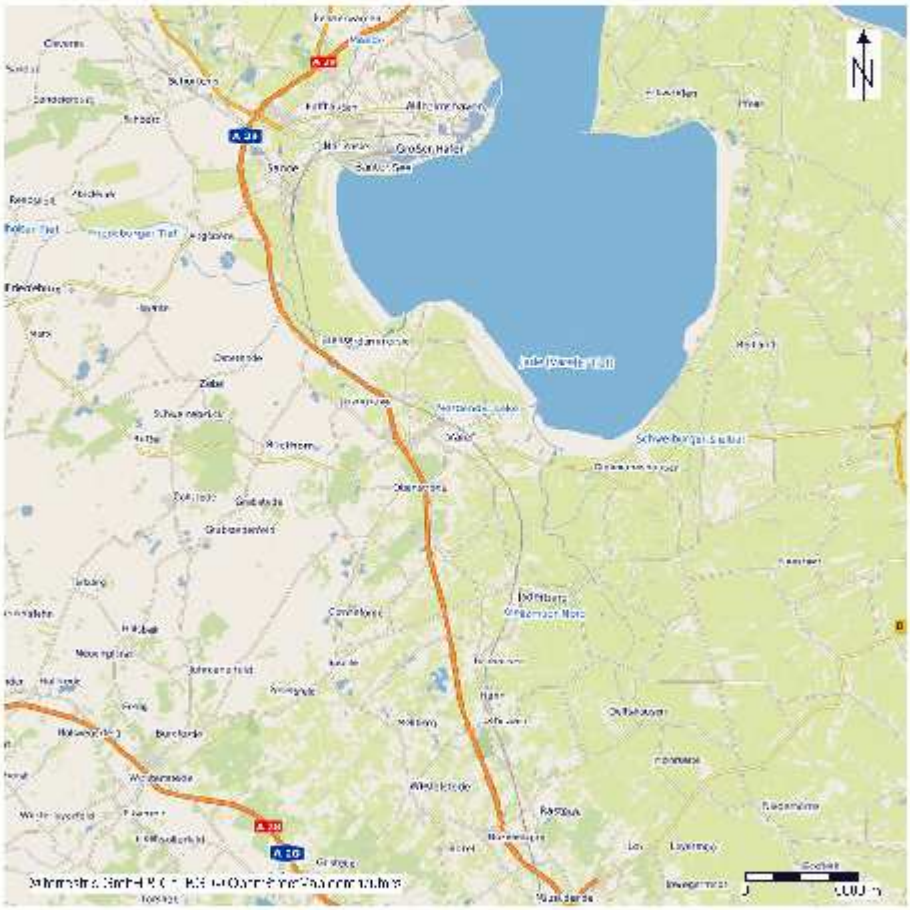
www.sprengnetter.de

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

Übersichtskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	26316
Ort:	Varel
Straße:	Osterstraße
Hausnummer:	32



Transaktionsnummer: 20160613-230207-085201

- 1 -

Anlage 4: Auszug aus der Übersichtskarte Region

Seite 2 von 3

1 Quellennachweis

Quelle:	OpenStreetMap (c) terrestris GmbH und Co. KG (c) OpenStreetMap contributors www.openstreetmap.org/copyright
Aktualität:	13.06.2016
Maßstab:	1:250.000

2 Maßstabsgetreues Drucken

Die Kartenauszüge werden gemäß ausgewählten Maßstab erstellt. Um maßstabsgetreu zu drucken, darf im Drucker-Dialog keine automatische Anpassung der Seitengröße oder eine feste Skalierung eingestellt werden.

3 Urheberrecht und Nutzungsrechte

(1) Jede Nutzung ist unter den Bedingungen der „Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL)" zulässig.

(2) Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere
1. vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
2. mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
3. in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

(3) Bei der Nutzung ist der Copyright-Vermerk „© OpenStreetMap contributors" und ein Link auf „www.openstreetmap.org/copyright" anzubringen.

Anlage 4: Auszug aus der Übersichtskarte Region

Seite 3 von 3

www.sprengnetter.de

SPRENGNETTER
Immobilienbewertung

Sprengnetter Verlag und Software GmbH
Heerstraße 109
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
T 02641 9130 0
F 02641 9130 1010
E info@sprengnetter.de
Amtsgericht Koblenz unter HRB 23652
USt-IdNr. DE 289710759
© Sprengnetter GmbH
Alle Rechte ergeben sich aus den „Allgemeinen Nutzungsbedingungen für das Marktdaten-Portal" der Sprengnetter Verlag und Software GmbH.