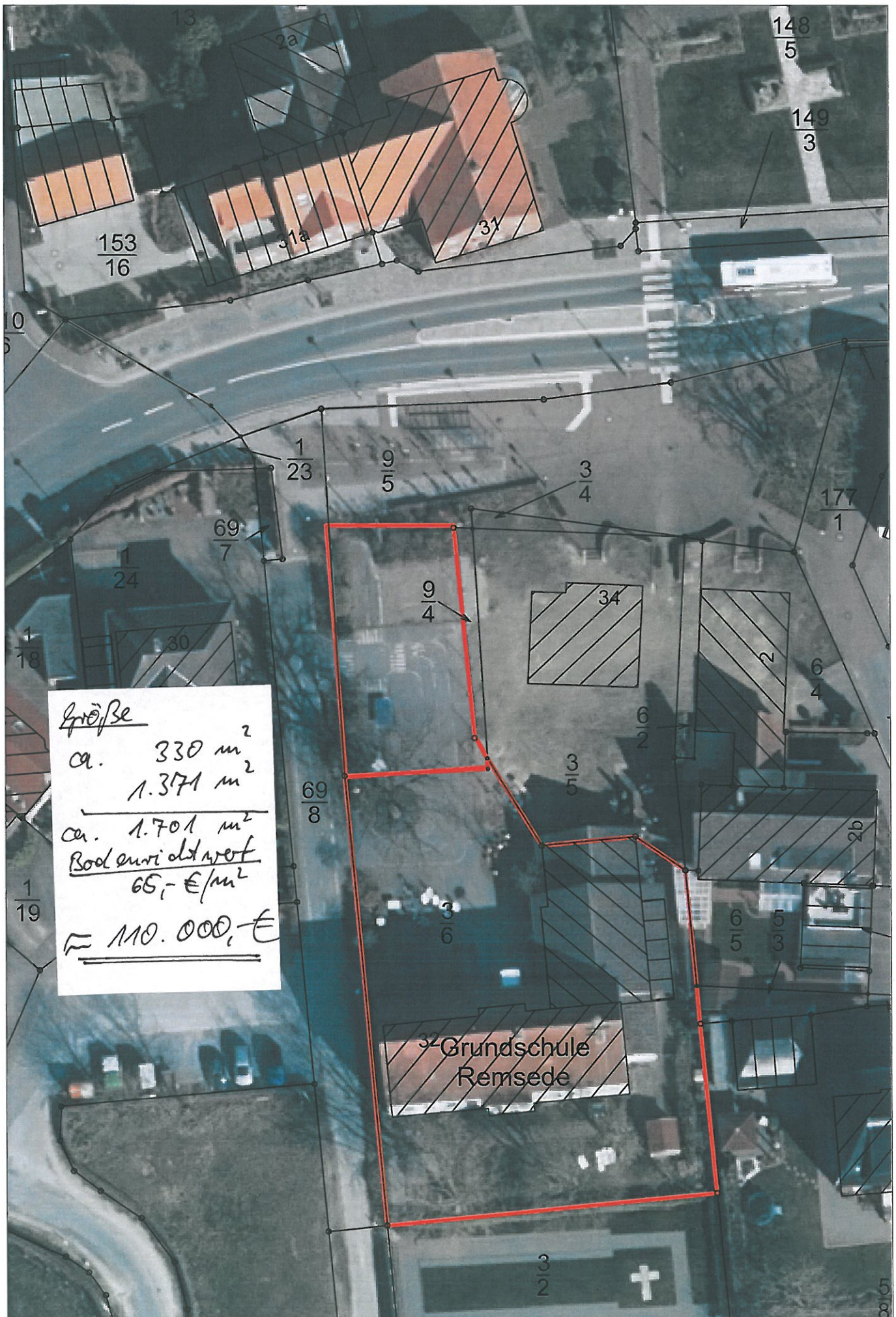




Größe

ca. 330 m^2
ca. 1.371 m^2

ca. 1.701 m^2
Bodenrichtwert
 $65,- \text{ €/m}^2$

≈ 110.000,- €

Wertermittlung

Grundschule Remsede

Grundstückswert			
Flurstück 3/6	1.371 m ²	65,00 €/m ²	89.115,00 €
Flurstück 9/5 /Teilfläche ca.	330 m ²	65,00 €/m ²	21.450,00 €
Summe ca.	1.701 m ²		110.565,00 €
Gebäude, Buchwert			
			35.843,02 €
Gesamtsumme			146.408,02 €

Ertragswert			
1. Ermittlung des jährlichen Reinertrages			
Rohmiete	837,00 €/mtl.	12 Monate	10.044,00 €
./. Bewirtschaftungskosten			- €
Reinertrag			10.044,00 €
2. Grundstücksfläche			
Grundstücksfläche	1.701 m ²		
3. Abzug der Bodenwertverzinsung			
Liegenschaftszins	5%		
Bodenwert	65,00 €/m ²		
Bodenwert gesamt	110.565,00 €		
Bodenwertverzinsung			5.528,25 €
Reinertrag, berichtigt um Bodenwertverzinsung			4.515,75 €
4. Ertragswert			
Vervielfältiger bei Liegenschaftszins	5%		
und Restnutzungsdauer in Jahren	35		
V=	16,37		
Ertragswert der baulichen Anlage		73.922,83 €	
Bodenwert		110.565,00 €	
abzüglich Mängelbeseitigungskosten		- €	
Ertragswert			184.487,83 €

Verkehrswert

Definitionen

§ 194 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) 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.

Erweiterung von Sprengnetter

Der Verkehrswert ist der bei einem anstehenden Verkauf am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis, wenn dem Verkäufer vorweg eine hinreichende Zeitspanne zur Vermarktung zur Verfügung stand. Der Verkehrswert ist der Preis, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann). Vorausgesetzt ist dabei, dass den Parteien ein durchschnittlicher, d.h. wie in den Vergleichskauffällen benötigter, Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht.

Sachwert

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Bodenwert	110.565,00 €
-----------	--------------

Herstellungskosten	
--------------------	--

Wertminderungen wg. Alter u. Abnutzung	
--	--

Wertminderung aufgrund Schäden u. Mängel	
--	--

fiktiver Sachwert	
-------------------	--



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

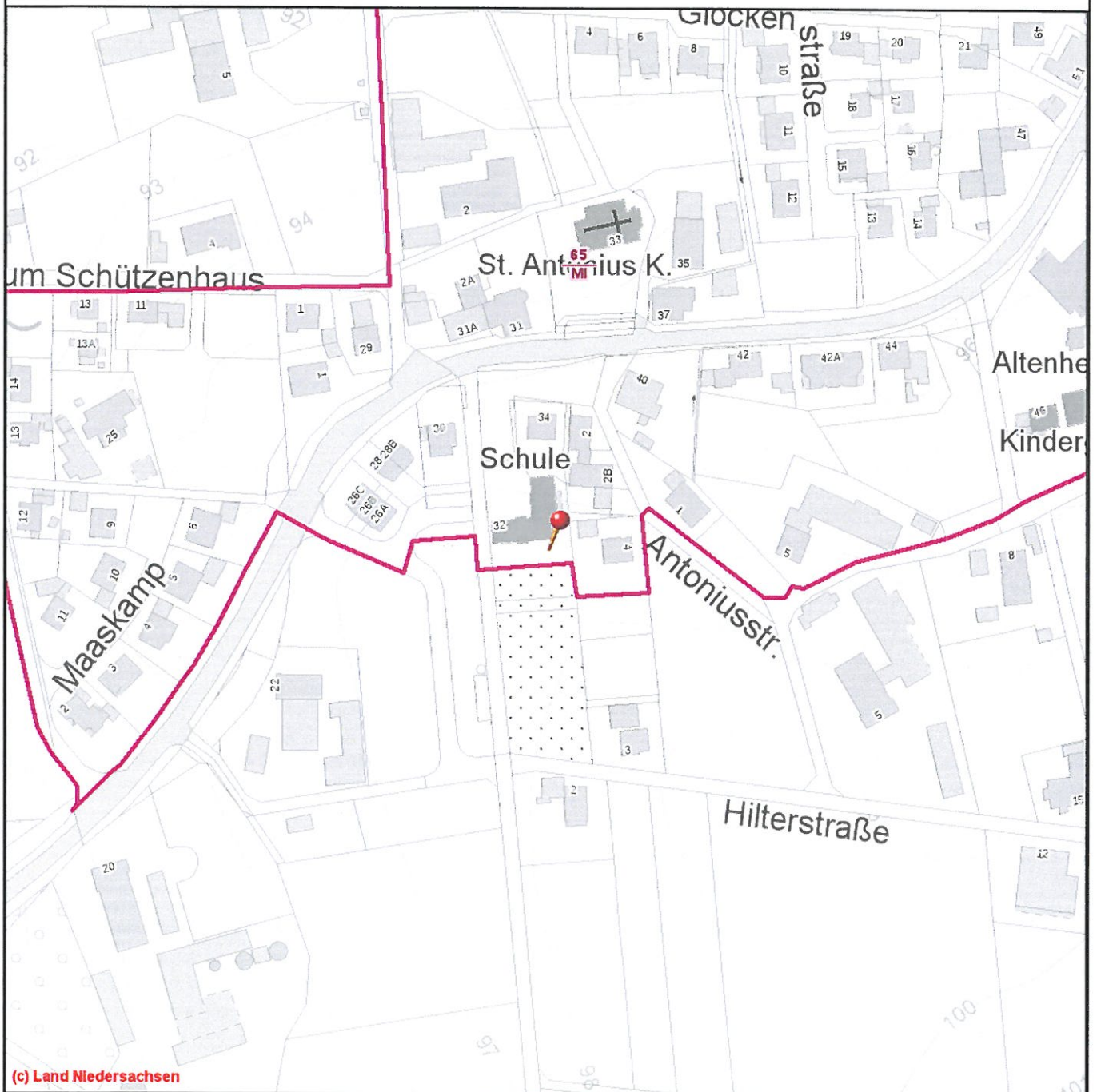
Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten

Stichtag: 31.12.2017

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

65 B (07704456)

MI o II



(c) Land Niedersachsen

0 50 m 100 m

Maßstab: 1 : 2.500

Datum: 30.05.2018

AfA Buchcode	Anlagenbuchungsgruppe	AfA-Methode	AfA-Startmethode	Startdatum Normal-AfA	Enddatum d. Nutzungsdauer	Nutzungsdauer i. Jahren	Buchwert
STANDARD	023200 - Grundschule Remsede	Linear	Startdatum verwenden	01.01.2010	31.12.2044	35,00	35.843,02