

Auftraggeber:

Max Mustermann
Musterstraße 22
00000 Musterstadt

Auftragnehmer:

Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. (FH) Edgar Strohmeier GmbH
Hauptstraße 16 | 79677 Wembach
Tel (07673) 88 83 12 | mobil 0172/1839719
Fax (07673) 88 83 13
info@hausbausachverständiger.com
www.hausbausachverständiger.com

Wembach, den 26.03.2020

Marktwertschätzung-Nr.: W-2020-

(Marktwertschätzung)

für das mit einem Doppelhaus bebaute Grundstück Musterstraße 22 in 00000 Musterstadt.

Katasterbezeichnung: Gemarkung: Musterstadt
Flur: Musterstadt
Flurstücke: 1111/2
Grundbuch Nr.: 1900

Marktwert (unbelastet) zum Stichtag 26.03.2020

323.000,00 €

Ausfertigungs-Nr.: 1 von 2

Diese Marktwertschätzung besteht aus insgesamt 12 Seiten. Das Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eines für die Unterlagen des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Zusammenfassung	3
Bodenwertermittlung	4-5
Erläuterungen zur Ermittlung der Grunddaten für die Sach- und Ertragswertermittlung	6
Sachwertermittlung	7-8
Ertragswertermittlung	9-10
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	11
Marktwertschätzung	12

Zusammenfassung

Bewertungsobjekt:	Objektart und Anschrift
	Doppelhaushälfte Musterstraße 22 00000 Musterstadt
Grundstücksfläche (gesamt):	400,00 m ²
Bruttogrundfläche (Wohnhaus):	151,73 m ²
Wohnfläche (gesamt):	122,46 m ²
Nutzfläche KG (gesamt):	0,00 m ²
Wertermittlungsstichtag:	26.03.2020
Wert der Grundstücksfläche je m ² :	209 €
Bodenwert:	146.439,56 €
Sachwert:	330.505,19 €
Ertragswert:	307.756,84 €
Wert der Wohnfläche je m ² :	2.637,60 €
Marktüblich erzielbare Jahresnettokaltmiete (gesamt):	12.236,16 €
Marktwert (unbelastet):	323.000,00 €

Bodenwertermittlung

Eine Aufteilung der Grundstücksflächen in Teilflächen/Grundstücksflächen erfolgt nicht.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstückes (Gemeinde Musterstadt) 200,00 €/m² zum Stichtag 31.12.2018. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohngebiet
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen

Beschreibung des Bewertungsbereiches

Wertermittlungsstichtag (WEST)	=	26.03.2020
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohngebiet
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	gem. BB-Plan
Grundstücksfläche	=	400,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsbereiches

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2020 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstückes angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	150,00 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	=	150,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
Stichtag	Richtwertgrdstk. 31.12.2018	Bewertungsgrundstück 26.03.2020	Anpassungsfaktor 1,05	Erläuterung E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen bei wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittliche Lage im Bewertungsgebiet	überdurchschnittliche Lage im Bewertungsgebiet	1,15	E02
lageangepasster abgabefreier BRW am WEST			=	181,13 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	
Art der Nutzung	Wohngebiet/WA	Wohnen	1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	1,00	
Fläche [m ²]	nicht definiert	700 m ²	1,10	
Immission-en	durchschnittliche	keine	1,05	E04
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	209,20 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	209,20 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	209,20 €/m²	
Fläche Gebäude	x	700,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	146.439,56 €	
zzgl. Stellplatzflächen:	0 x 150,00 €/m ² =	0,00 €	
abgabenfreier Bodenwert (gesamt)	= rd.	146.440 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag (WEST) 11.04.2018 insgesamt ca. **146.440 €**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung:

- E01: Konjunkturelle Anpassung des Bodenwertes durch Marktbeobachtung
E02: Anpassung auf Grund Abweichung des Bewertungsgrundstückes in besserer Wohnlage

E03: Anpassung auf Grund unregelmäßigen Grundstückszuschnittes und damit verbunden eine aus sachverständiger Sicht geringere Grundstücksausnutzung.
E04: Das zu bewertende Grundstück liegt in absolut ruhiger immisionsfreier Lage. Aus sachverständiger Sicht wird daher im Gutachten ein prozentualer Aufschlag vorgenommen.

Erläuterungen zur Ermittlung der Grunddaten für die Sach- und Ertragswertermittlung

Das Gebäude wurde aktuell von den Eigentümern zu Wohnzwecken selbst genutzt.

In Anlehnung an "*Kleiber-Verkehrswertermittlung von Grundstücken, §6 ImmoWertV, Abb.41, Anlehnung an SachwertR, BeWertV und BewG*" werden folgende Festlegungen getroffen:

Das Gebäude wird gem. NHK-2010 in Standardstufe 3 eingestuft.

Nach "*Kleiber-Verkehrswertermittlung von Grundstücken*" ist für Gebäude mit Wohnnutzung eine Gesamtnutzungsdauer (GND) in der Standardstufe 3 von 60-75 Jahren anzusetzen, nach SW-RL 70 Jahre.

Nach "*Kleiber-Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Anlage 3 Spanne d. Liegenschaftszinssätze*" sind für nicht freistehende EFH/RH/DHH Liegenschaftszinssätze von 2,50 - 4,00 % und Bewirtschaftungskosten von 18 - 30 % anzusetzen.

Sachverständig werden für das vorliegende Gebäude auf Grund der o. g. Besonderheiten des Gebäudes folgende Werte festgelegt:

Liegenschaftszinssatz = 3,00 %

Bewirtschaftungskosten 18%

Baujahr: 2009

Tatsächliches Alter = 9 Jahre

Restnutzungsdauer = 66 Jahre

Restnutzungsdauer = 66 modifiziert (keine Sanierungen erfolgt)

bei GND = 75 Jahre

Vom Gutachterausschuss der Gemeinde wurde auf telefonische Nachfrage keine Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Kaufpreissammlungen usw. für Endenburg erfasst und zur Verfügung gestellt.

Sachwertermittlung (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) mit NHK 2010

Ausgangswert Normalherstellungskosten (NHK 2010) in Abhängigkeit von		500,00 €/m ²
Gebäudetyp	1.32	
Ausstattungsstandard	Standardstufe 3	

Korrekturen

Bei den NHK 2010 handelt es sich um durchschnittliche Werte für die gesamte Bundesrepublik Deutschland. Sie müssen im Allgemeinen noch an die Grundrissart, Wohnungsgröße, regionalen und örtlichen Verhältnissen angepasst werden. Schließlich muss noch berücksichtigt werden, dass die NHK 2010 sich auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch meist ein anderer ist.

Korrektur wg. Grundrissart und Wohnungsgr. (nur bei MFH)	1,00	=	1,00
	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Korrektur wegen der Baupreisentwicklung	1,260	=	1,260

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag = **630,00** €/m²

Maßgebliche Fläche bzw. Kubatur BGF x **370,50** m²

Herstellungskosten (einschl. BNK) = **233.415,00** €

Zu-/Abschläge

<i>Zulage DG-Ausbau</i>	+	15.000,00 €
<input type="text"/>	./.	<input type="text"/>

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (z.B. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

= **15.000,00** €

Baunebenkosten **17,00** %

Baunebenkosten (sind bereits enthalten da NHK 2010 verwendet wird). + **0,00** €

Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) = **248.415,00** €

Alterswertminderung **53,33** %

Die Alterswertminderung erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer vergleichb. Gebäude

= **132.488,00** €

Zeitwert Normgebäude = **115.927,00** €

Besonders zu veranschlagende Bauteile: + **25.000,00** €

Doppelgarage, Balkon

Zeitwerte von Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone, und Dachgauben können hier mit einem Wertzuschlag berücksichtigt werden.

Übertrag **140.927,00** €

Übertrag 140.927,00 €

Sonstige besondere Bauteile oder Betriebseinrichtungen	Solaranlage	+	1.500,00 €
---	-------------	---	------------

Zeitwerte von i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundenen Einrichtungen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. (Sauna, Solarkollektoren, Regenwasseraufb., Jalousien) Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Außenanlagen	10,00	%	
Zeitwerte von Außenanlagen (zw. 4 bis 15 % Aufschlag mgl.)		+	11.592,70 €

Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen insgesamt	=	154.019,70 €
--	---	--------------

Bodenwert		+	146.439,56 €
------------------	--	---	--------------

Der im Vergleichswertverfahren ermittelte Bodenw. aus der Bodenwertber.

Vorläufiger Sachwert	=	300.459,26 €
-----------------------------	---	--------------

Sachwertfaktor		x	1,10
-----------------------	--	---	------

Mit dem Marktanpassungsfaktor wird das Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreis angepasst. (Grundstücksmarktbericht)

Vorläufiger (marktangepasster) Sachwert	=	330.505,19 €
--	---	--------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		+	€
--	--	---	---

z. B. Wirtschaftliche Überalterung / Instandhaltungstau

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in dem Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten		./.	0,00 €
--	--	-----	--------

des Objekts korrigierend berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Bsp. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Verkehrswert des Grundstücks auf Basis des Sachwertverfahrens (Wohnhaus)	=	330.505,19 €
---	---	--------------

Ertragswertermittlung (§17 Abs.2 (1) ImmoWertV)

Jahresrohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblicher erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück

Ermittlung der Netto-Kaltmiete:

Netto-Kaltmiete		8,00	€/m2	979,68 €
Vermietbare Wohnfläche		122,46	m2	
Stellplätze oder Garagen:	1 Stück	40,00	€/Einheit	40,00 €
Sonstiges:			€/Einheit	0,00 €

Monatliche erzielbare Einnahmen: = 1019,68 €

Jahresrohertrag = 12236,16 €

Bewirtschaftungskosten 18,00%

Nach § 19 ImmoWertV sind folgende Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen

- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Verwaltungskosten
- Nicht umlagefähige Betriebskosten

./.

2.202,51 €

Jahresreinertrag des Grundstücks = 10033,65 €

Bodenwertverzinsungsbetrag (eb-freier Bodenwert) ./.

4.393,19 €

Anteil des Ertrages, der nur durch den Boden erwirtschaftet wird.
 (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)

Bodenwert: 146.439,56 €

Liegenschaftszinssatz: 3,00%

Reinertragsanteil der baulichen Anlage = 5.640,46 €

Barwertfaktor x 28,60

Gesamtnutzungsdauer: 75 Jahre
 Tatsächliches Alter: 9 Jahre
 Restnutzungsdauer: 66 Jahre
 Restnutzungsdauer: 66 Jahre (modifiziert)
 Liegenschaftszinssatz: 3,00%

Ertragswert der baulichen Anlage = 161.317,28 €

Bodenwert + 146.439,56 €

Vorläufiger Ertragswert = 307.756,84 €

Übertrag: 307.756,84 €

Übertrag: 307.756,84 €

Marktanpassung

Im Ertragswertverfahren wird in der Regel keine Marktanpassung vorgenommen, weil die Martanpassung durch die Anwendung des Liegenschaftzinses erfolgt.

+/- €

besondere obejektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs.3 ImmoWertV)

Werterhöhende oder -mindernde Einflüsse, die im Ertragswertverfahren bis zu diesem Punkt noch nicht berücksichtigt wurden, können hier durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel oder Bauschäden
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (over- u. underrented)

+/- €

Ertragswert

= €

Verkehrswert d. Grundstücks auf Basis des Ertragswertverfahrens

= €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Kosten für Bauschäden-/Mängelbeseitigung	+/-	0,00 €
Modernisierungsstau, Reparaturkosten allgemein,	+/-	0,00 €
	+/-	
	+/-	
Summe	=	0,00 €

Marktwertschätzung

Zusammenfassung

Es ergaben sich folgende Werte:

Ertragswert:	307.756,84 €
Sachwert:	330.505,19 €

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Musterstadt, sowie der errechneten Werte, wird der Marktwert des Wertermittlungsobjekts hauptsächlich orientiert am Sachwert:

Wohngebäude Doppelhaushälfte

Musterstraße 22

zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2020

sachverständig geschätzt auf

323.000,00 € (unbelastet)

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Erstellt Wembach, den 26.03.2020

Dipl.-Ing. (FH)
Edgar Strohmeier