

Auftraggeber

Max Mustermann
Musterstraße
PLZ Musterhausen

Tel.: xxx-xxx
Mail: max.mustermann@web.de

Auftragnehmer



immobilienbesucher.de

immobilienbesucher.de®
Löbdergraben 27
07743 Jena

Tel.: 03641 – 22 88 11
Mail: info@immobilienbesucher.de
Internet: www.immobilienbesucher.de

KURZBEWERTUNG

über das Grundstück mit Einfamilienhaus



Musterstraße, in Musterhausen

Der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag am 22.01.2021 beträgt

Verkehrswert in 205.000,00 €

(in Worten: zweihundertfünftausend)



Qualitätsmanagement

ISO 9001

www.dekra-siegel.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Übersicht / Zusammenstellung der Ergebnisse	3
2. Erläuterungen zum Umfang	4
<i>2.1. Auftrag.....</i>	<i>5</i>
<i>2.2. Objektbezogene Unterlagen und eingeholte Informationen.....</i>	<i>5</i>
<i>2.3. Standort.....</i>	<i>5</i>
<i>2.4. Beschreibung Gebäude und Außenanlagen.....</i>	<i>6</i>
<i>2.5. Rechtliche Grundlagen.....</i>	<i>7</i>
<i>2.6. Verwendete Literatur.....</i>	<i>7</i>
3. Auswahl Wertermittlungsverfahren	8
4. Bodenwert	8
<i>Bodenwertermittlung.....</i>	<i>8</i>
5. Sachwertverfahren	10
<i>5.1. Berechnung.....</i>	<i>10</i>
<i>5.2. Erläuterung zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....</i>	<i>11</i>
6. Ertragswertverfahren	12
<i>6.1. Berechnung.....</i>	<i>12</i>
<i>6.2. Erläuterung zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....</i>	<i>13</i>
7. Verkehrswert.....	15
8. Schlusserklärung.....	16

1. Übersicht / Zusammenstellung der Ergebnisse

Bewertungsobjekt	Reihenmittelhaus Musterhaftstr. 12 12345 Musterhausen
Grundstücksfläche (gesamt)	370 m ²
Bruttogrundfläche (gesamt)	258 m ²
Wohnfläche	123 m ²
Garage	16,5 m ²
Wertermittlungstichtag	22.01.2021
Wert der Grundstücksfläche je m ²	188,70 €/m ²
Bodenwert	54.960,00 €
Sachwert	205.000,00 €
Ertragswert	189.000,00 €
Wert der Wohnfläche je m ²	1.617,89 €/m ²
marktüblich erzielbare NKM p. a.	8.693,64 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	2.006,41 €
Verkehrswert / Marktwert	205.000,00 €

2. Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Kurzbewertung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für die Sachverständige zu erkennen und zu bewerten waren. Die Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zu Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch die Sachverständige dieser Bewertung eingeschätzt.

Es erfolgt keine Untersuchung des Grund und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grund und Bodens beeinträchtigen. Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. Soweit anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation werden auftragsgemäß nicht eingeholt. Des Weiteren erfolgt keine Berücksichtigung von Rechten oder Pflichten die aus Grundbucheintragungen entstehen können. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in dieser Kurzbewertung nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einem Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Die Kurzbewertung ist urheberrechtlich geschützt. Das Urheberrecht besitzt die unterzeichnende Sachverständige. Eine Vervielfältigung oder Speicherung in jeglicher Art ist untersagt. Bei Bedarf können weitere Ausfertigungen kostenpflichtig angefordert werden.

2.1. Auftrag

Auftraggeber:	Cornelia Musterfrau, geb. Mustermann Musterhaftstraße 12345 Musterhausen
Auftragsdatum:	10.06.2021
Objektart:	Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)
Objektlage:	Musterhaftstraße 12345 Musterhausen
Zweck der Gutachtenerstellung:	Vermögensübersicht
Wertermittlungsstichtag:	22.01.2021

2.2. Objektbezogene Unterlagen und eingeholte Informationen

Grundbuchauszug:	Amtsgericht Musterhausen Grundbuch von Musterhausen Blatt-Nr. 123 Auszug vom 19.01.2021
Grundrisskizzen:	vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt
Wohnflächenaufstellung:	gem. WoFIV
Bodenrichtwertauskunft:	BORISplus XXX
Mietspiegel:	einfacher Mietspiegel der Stadt Musterhausen
Grundstücksmarktbericht:	Gutachterausschuss Landkreis XXX 2020

2.3. Standort

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Köln
Landkreis	XXX
Stadt	12345 Musterhausen (28.169 Einwohner)

2.4. Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

Es handelt sich um ein im Jahr 1970 in massiver Bauweise errichtetes Wohnhaus.

Das Reihemittelhaus ist 2-geschossig mit Flachdach gebaut. Das Kellergeschoss ist voll ausgebaut. Die Garage ist im Haus integriert. Des Weiteren verfügt das Gebäude über zwei Balkone und eine Terrasse. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine weiteren Nebengebäude.

Derzeit ist das Haus vermietet. Es besteht ein Mietvertrag bis 31.12.2025.

2.5. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004; letzte Änderung: 08.08.2020 (BGBl I S. 1728, 1793)
BauNVO	Baunutzungsverordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 letzte Änderung: 01.10.2017 (BGBl I S. 3786)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch, vom 02.01.2002 letzte Änderung: 12.05.2021 (BGBl I S. 1082)
BRW-RL	Bodenrichtwertlinie, vom 11.01.2011
DIN 277	Beurteilungs- und Berechnungsgrundlage für die Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten
EW-RL	Ertragswertrichtlinie, vom 12.11.2015
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung, vom 19.05.2010 letzte Änderung: 03.12.2019 (BGBl I S. 1794)
SW-RL	Sachwertrichtlinie, vom 05.09.2012
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie, vom 20.03.2014
WertR	Wertermittlungsrichtlinie, vom 01.03.2006
WoFIV	Wohnflächenverordnung, vom 25.11.2003

2.6. Verwendete Literatur

Hendreich / Schäfer / Pagel Immobilienbewertung im Bild – ImmoWertV praxisgerecht erläutert und grafisch umgesetzt (2018), Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG

Sprengnetter / Kierig / Drießen (2018) Das 1x1 der Immobilienbewertung – Grundlagen marktkonformer Wertermittlungen, 2. Auflage, Sprengnetter Verlag und Software GmbH

Sommer / Kröll (2017) Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag

Kleiber (2020) Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, 9. Auflage, Reguvis Verlag

3. Auswahl Wertermittlungsverfahren

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab. Beim Wertermittlungsobjekt ist sowohl der erzielbare Ertrag, als auch der tatsächliche Sachwert der Immobilie maßgeblich.

Bei der Wertermittlung des baulichen Teils kommt deshalb das Sachwertverfahren (§§21 – 23 ImmoWertV) als auch das Ertragswertverfahren (§§ 17 – 20 ImmoWertV) zur Anwendung.

4. Bodenwert

Die Bodenwertermittlung mittels Bodenrichtwertes des zuständigen Gutachterausschusses, stellt das indirekte Vergleichswertverfahren nach §§15 – 16 der ImmoWertV dar. Demnach können anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Diese sind geeignet, wenn entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert, und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließung und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Für die anzustellende Bewertung liegt ein definierter BRW des Gutausschusses vor und beträgt 185,00 €/m² vor.

Bodenwertermittlung

Zum Wertermittlungstichtag ist gemäß telefonischer Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses eine lagespezifische Anpassung des Bodenrichtwertes wie folgt zu berücksichtigen:

einfache Lage + 0 %, mittlere Lage + 2 % und gute Lage + 4 %

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in mittlerer Wohnlage, somit erfolgt eine Anpassung um + 2 %.

Des Weiteren muss eine Anpassung auf Grund der Grundstückstiefe erfolgen.

Gemäß Bodenrichtwertauskunft beträgt die Normtiefe 35 m. Der Wert für die darüber hinaus gehenden Flächen beträgt 10 % - 15 % des Baulandrichtwertes. Es wird für die restliche Fläche von 11,25 m Tiefe, 12,5 % des Baulandrichtwertes, auf Grund der mittleren Lage, angenommen.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen werden nicht aufgeführt.

Unter Berücksichtigung der Daten ergibt sich rechnerisch folgender Bodenwert:

Anpassung Lage: $185 \text{ €/m}^2 \times 2 \% = 188,70 \text{ €/m}^2$

Anpassung Tiefe: $35 \text{ m} \times 8 \text{ m} = 280 \text{ m}^2 \times 188,70 \text{ €/m}^2 = 52.836 \text{ € (Vorderland)}$

$11,25 \text{ m} \times 8 \text{ m} = 90 \text{ m}^2$

$90 \text{ m}^2 \times 23,60 \text{ €/m}^2 \text{ (12,5 \% von } 188,70 \text{ €/m}^2) = 2.124 \text{ € (Hinterland)}$

Bodenwert = $52.836 \text{ €} + 2.124 \text{ €} = \underline{\underline{54.960,00 \text{ €}}}$

5. Sachwertverfahren

5.1. Berechnung

	angepasste Normalherstellungskosten	762,00 €/m ²
x	Baupreisindex zum WEST 22.01.2021, Nov. 2020, Erscheinungsdatum 08.01.2021, Basis 2015 = 100 > 115,6 / 90,1 x 100 = 128,30 %	128,30 %
=	Kostenkennwert NHK 2010 zum Wertermittlungsstichtag (WEST)	977,64 €/m²
x	Bruttogrundfläche (m ²)	257,64 m ²
=	Herstellungskosten des Wohngebäudes zum WEST	251.879,17 €
x	Alterswertminderung des Wohngebäudes (modifizierte RND/GND = 40/80 = 0,5)	0,5
=	Zeitwert des Wohngebäudes	125.939,56 €
+	Kelleraußentreppe und Terrasse hinter dem Haus (Zeitwert = 6.500(HK) x 0,5)	3.250,00 €
+	2 Balkone (Zeitwert = 9.000,00(HK) x 0,5)	4.500,00 €
=	Sachwert der baulichen Anlagen	133.689,56 €
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen (gem. Grundstücksmarktbericht pauschal 8%)	10.695,16 €
=	Sachwert aller baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen und sonst. Anlagen	144.384,72 €
+	Bodenwert (Vorderland)	52.836,00 €
=	Vorläufiger Sachwert aller Gebäude und des Grundstücks	197.220,72 €
+	Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) 3,1 %	6.113,84 €
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	203.334,56 €
	boG	
-	Instandhaltungsstau, Betrag gem. Kostenvoranschläge	4.850,00 €
+	Overrent	4.186,67 €
+	Hinterland	2.124,00 €
=	Sachwert	204.795,23 €
=	gerundeter Sachwert	205.000,00 €

5.2. Erläuterung zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundflächenberechnung erfolgt auf Grundlage der SW-RL 2012 Abschn. 4.1.1.4.

Normalherstellungskosten (NHK)

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) wurden gemäß Anlage 1 und 2 der SW-RL 2012 ermittelt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK 2010 aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt durch Berechnung des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 22.01.2021 und dem Baupreisindex im Basisjahr (2015 =100).

Basis 2015 = $100 > 115,6 / 90,1 \times 100 = 128,30 \%$

Die Daten wurden von der Internetseite des statistischen Bundesamtes genommen.

Besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale (boG)

Hier wurden der bestehende Instandhaltungsrückstau im Garten sowie kleinere Baumängel und –schäden berücksichtigt. Der Betrag ergibt sich aus Kostenvoranschlägen mehrerer Fachhandwerksbetriebe und ergibt sich unter arithmetischer Betrachtung in Höhe von 4.850,00 € brutto.

Overrent

Mit Overrent bezeichnet man den Teil der Miete, der über den ortsüblichen Mietsätzen liegt. Overrent wird z. B. vereinbart, um vom Mieter genutzte bauliche Einrichtungen, die vom Vermieter erstellt wurden, abzugelten. Ein Overrent muss im Rahmen einer Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden (Quelle: www.enzyklo.de)

6. Ertragswertverfahren

6.1. Berechnung

	Jahresrohertrag aus dem Gebäude (123 m² x 5,89 €/m² x 12)	8.693,64 €
	Verwaltungskosten (gem. Ertragswertmodell der AGVGA.NRW auf volle Euro runden)	
-	° je WE, je Eigentum Grundlage 2019 (Umbasierung > 230,00 x 112,3 / 87,5 = 295,00€)	295,00 €
-	° je Garage (Umbasierung > 30,00 x 112,3 / 87,5 = 39,00€)	39,00 €
	Instandhaltungskosten (gem. Ertragswertmodell der AGVGA:NRW auf eine Nachkommastelle runden)	
-	° je Wohnung (Umbasierung > 9,00 x 112,3 / 87,5 = 11,60 €/m ²) > 11,60 x 123m ² = 1.426,80 €	1.426,80 €
-	° je Garage (Umbasierung > 68,00 x 112,3 / 87,5 = 87,30 €)	87,30 €
-	Mietausfallwagnis (2 % der NKM p.a.)	173,87 €
=	Jahresreinertrag	6.671,67 €
-	Bodenwertverzinsung	1.320,90 €
=	Reinertrag der baulichen Anlagen	5.350,77 €
x	Barwertfaktor	25,10
=	Ertragswert der baulichen Anlagen	134.304,33 €
+	Bodenwert (Vorderland)	52.836,00 €
=	vorläufiger Ertragswert	187.140,33 €
	boG	
-	Instandhaltungskosten	4.850,00 €
+	Overrent	4.186,67 €
+	Hinterland	2.124,00 €
=	Ertragswert	188.601,00 €
=	gerundeter Ertragswert	189.000,00 €

6.2. Erläuterung zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Gemäß § 18 Abs. 2 ImmoWertV ergibt sich der Rohertrag aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten.

Die Basis für den Rohertrag ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Bei der Bewertung sind nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen Erträge zu Grunde zu legen. (Quelle: Sprengetter)

Diese werden abgeleitet auf der Grundlage von Vergleichsmieten für die mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Grundstücken aus der Mietpreissammlung, Erkundigungen, Analysen der Sachverständigen oder dem Mietspiegel der Gemeinde als mittelfristigem Durchschnittswert. Für die Stadt Musterhausen liegt ein Mietspiegel vor.

Bewirtschaftungskosten

Zugrunde gelegt für die Berechnung der Bewirtschaftungskosten wird das Jahr, aus dem der Liegenschaftszins stammt.

Im vorliegenden Fall ist das gem. der Modellparameter für die Ermittlung des Liegenschaftzinssatzes (31.12.2019) i. V. m. AGVGA.NRW = 2019

Liegenschaftszins

Der § 14 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV definiert den Liegenschaftszins als „Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird“.

Für das zu bewertende Objekt wurde der Liegenschaftszins für Reihenhäuser gemäß Grundstücksmarktbericht für den Landkreis XXX 2020 von 2,3 % angenommen.

Dieser wurde mittels linearer Interpolation für die entsprechenden Merkmale durch Zu- und Abschläge angepasst.

Bodenwertverzinsung

Es soll beim Reinertrag nur der Reinertrag der baulichen Anlagen berücksichtigt werden. Diese sind vergänglich, der Boden nicht.

Im vorliegenden Fall wurde das ausgewiesene Hinterland bei der Bodenwertverzinsung nicht berücksichtigt.

- $35 \text{ m} \times 8 \text{ m} = 280 \text{ m}^2$ Grundstücksfläche Vorderland
- $280 \text{ m}^2 \times 188,70 \text{ €/m}^2 = 52.836,00 \text{ €}$
- $52.836,00 \times 2,5 \% \text{ (LSZ)} = 1.320,90 \text{ €}$

Kapitalisierungsfaktor

Beim Ertragswertverfahren wird der um die Bodenwertverzinsung reduzierte Reinertrag (Reinertrag der baulichen Anlagen) kapitalisiert.

Laut § 20 ImmoWertV ist der jeweilige Barwertfaktor unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftzinssatzes der Anlage 1 ImmoWertV oder der Anlage 2 ImmoWertV zu entnehmen oder aber nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

Besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale (boG)

Hier wurden der bestehende Instandhaltungsrückstau im Garten sowie kleinere Baumängel und –schäden berücksichtigt. Der Betrag ergibt sich aus Kostenvoranschlägen mehrerer Fachhandwerksbetriebe und ergibt sich unter arithmetischer Betrachtung in Höhe von 4.850,00 € brutto.

Overrent

Mit Overrent bezeichnet man den Teil der Miete, der über den ortsüblichen Mietsätzen liegt. Overrent wird z. B. vereinbart, um vom Mieter genutzte bauliche Einrichtungen, die vom Vermieter erstellt wurden, abzugelten. Ein Overrent muss im Rahmen einer Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden (Quelle: www.enzyklo.de)

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert, wie er in §194 BauGB normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder Ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In Anbetracht des Zwecks der Kurzbewertung, der Nutzung des Objektes sowie des erteilten Auftrages und der Aussagen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Musterhausen, orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswertes im wesentlichen am Ergebnis des Sachwertverfahrens. Die Ergebnisse der weiteren angewendeten Wertermittlungsverfahren stützen dabei dieses Ergebnis.

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in XXX, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert des zu bewertenden Objektes in XXX zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2021 sachverständig geschätzt auf

205.000,00 € - in Worten zweihundertfünftausend

8. Schlusserklärung

Diese Kurzbewertung ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die der Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden im Büro archiviert.

Die Sachverständige erklärt, dass sie diese Kurzbewertung in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat.

Jena, den 02.08.2021

Annika Heym

DEKRA zertifizierte Sachverständige Immobilienbewertung D1



Anlagen:

Besichtigungsbericht

Fotos