

Sachverständiger für
Immobilienbewertung

Dipl. Ing. (FH) Henry Menzel



Büro: Bautzener Str. 2
03046 Cottbus
Kontakt: Tel.: 0355 791555
Fax: 0355 4867898
Email: menzel@immo-gutachten.org
Internet: www.immo-gutachten.org

Eheleute
Mustermann
Musterstr. 1
03333 Musterhausen

Datum: 19.07.2015
Az.: 2015001

Marktwertermittlung

für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 03333 Musterhausen, Musterstr. 1



Marktwert 233.200,- €

(Stichtag 17.06.2015)

Inhaltsverzeichnis

1	Objektbeschreibung	3
2	Marktwertermittlung	6
2.1	Verfahrenswahl	6
2.2	Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse	7
2.3	Marktwert	7
2.4	Kenngößen	7
2.5	Bodenwertermittlung	8
2.6	Sachwertberechnung	9
2.7	Ertragswertberechnung	10
3	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	11
3.1	Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	11
3.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	11
3.3	Verwendete fachspezifische Software	11
4	Verzeichnis der Anlagen	12

1 Objektbeschreibung

Objektlage und Infrastruktur:

Angaben zur Gemeinde:

- Ort: Musterhausen, Einwohnerzahl: 100000
- Ortsteil: Musterhausen, Einwohnerzahl: 14000
- Bundesland: Musterland

überörtliche Anbindung:

- nächstgelegene größere Stadt: Berlin, ca. 120 km entfernt
- Landeshauptstadt: Potsdam, ca. 125 km entfernt
- Bundesstraße: B178
- Autobahnzufahrt: A113, ca. 11 km entfernt
- Bahnhof: Musterstadt Hauptbahnhof, ca. 4 km entfernt
- Flughafen: Berlin Schönefeld, ca. 95 km entfernt;

innerörtliche Lage:

- Stadtrand
- Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe
- öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Bahn, Straßenbahn) in fußläufiger Entfernung

sonstige Infrastruktur:

- Grundschule, Gymnasium
- Sportplatz, Ärzte, Schwimmbad, usw.

Angaben zur Gemeinde:

- Ort: Musterhausen, Einwohnerzahl: 100000
- Ortsteil: Musterstadt, Einwohnerzahl: 14000
- Bundesland: Musterland

überörtliche Anbindung:

- nächstgelegene größere Stadt: Berlin, ca. 120 km entfernt
- Landeshauptstadt: Potsdam, ca. 125 km entfernt
- Bundesstraße: B178
- Autobahnzufahrt: A113, ca. 11 km entfernt
- Bahnhof: Musterstadt Hauptbahnhof, ca. 4 km entfernt
- Flughafen: Berlin Schönefeld, ca. 95 km entfernt;

innerörtliche Lage:

- Stadtrand
- Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe
- öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Bahn, Straßenbahn) in fußläufiger Entfernung

sonstige Infrastruktur:

- Grundschule, Gymnasium
- Sportplatz, Ärzte, Schwimmbad, usw.

Grund- und Bodenbeschreibung:

- grundbuchlich gesicherte Belastungen: lastenfrei
- derzeitige Bebauung: Einfamilienhaus
- derzeitige Nutzung: Wohngrundstück
- zulässige Bebauung: Einfamilienwohnhaus
- zulässige Nutzung: Kleingewerbe, Wohnbebauung
- Entwicklungsstufe: baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)
- Erschließung: vorhanden (Straßenausbaue, Abwasserkanal, Stromanschluss, DSL 16000)
- Beitrags-/Abgabenzustand: beitrags- und abgabefrei

- Bauplanungsrecht:
gemäß Bebauungsplan (§ 30 BauGB);
Festsetzung gemäß Bebauungsplan: Art der baulichen Nutzung: WA = allgemeines Wohngebiet; Anzahl der Vollgeschosse: 2;
- Bauordnungsrecht:
Baugenehmigung liegt vor.
- Altlasten: keine
- Objektadresse:
Musterstr. 1
03333 Musterstadt
- Grundbuchangaben:
Grundbuch von Musterstadt, Blatt 172;
- Katasterangaben:
Gemarkung Musterstadt, Flur 172, Flurstück 02;
- Grundstücksfläche: 680 m²
- Eigentümer:
Eheleute
Karin und Henry Menzel
Musterstr. 1
03333 Musterstadt

Gebäude:

Einfamilienhaus:

- Baujahr: 1998
- Keller: nicht unterkellert
- Anzahl der Wohn-/Nutzungseinheiten: 1
- Balkon/Terrasse: überdachter Balkon und Terrasse
- Heizung: Gaszentralheizung Brennwerttechnik
- Fenster: Einfachfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung
- Sanitärausstattung: mittel
- das Gebäude verfügt über: eine Satellitenanlage, Kabelanschl. möglich
- die Wohn-/Nutzfläche beträgt gemäß der mir übergebenen Unterlagen 140 m²
- Besonderheiten: Fußbodenheizung, Rollläden teilweise elektrisch
- Garagen/Stellplätze: Garage und Stellplatz nicht überdacht
- Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Garage:

- Baujahr: 1998
- Keller: nicht unterkellert
- Fenster: Kastenfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
- Besonderheiten: Hintertür mit Durchgang zum Garten, Hub-Schwinger
- Ungünstiger Grundriss der Garage, derzeitige Nutzung als Werkstatt und Geräteraum,

Außenanlagen:

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

- Einfriedung: Zaun, Hecken, Gitterstabmatten verzinkt und Stahlrohrzaun
- Wege-/Hofbefestigung: Betonverbundpflaster
- Gartenanlage: Rasenfläche, Zierpflanzen, Obstgehölz, Wegeinfassung mit Granitsteinen
- Sonstiges: eigener Brunnen mit 3 unterirdisch verlegten Zapfstellen

Sonstige Objektinformationen:

Gebäudezustand:

- Das Gebäude wurde vor kurzem renoviert (Aussenputz mit Harzanstrich behandelt und neuer Anstrich)
- Die Wohnung wurde überwiegend modernisiert, guter Objektzustand

Objektbeurteilung:

- Vermietbarkeit: gute Vermietbarkeit
- Beleihbarkeit: Grundbuch ist lastenfrei

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 Schätzungen 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	680,00 m ²	75,00 €/m ²	49.640,00 €	
Gebäudedaten							
Gebäudeart	Brutto- grundflä- che (BGF)	Brutto- raumin- halt (BRI)	Wohn-/ Nutzfläche (WF/NF)	BRI:WF/NF	tats. Baujahr	Gesamtnut- zungsdauer (GND)	Restnutzungs- dauer (RND)
Einfamilien- haus	168 m ²		143 m ²		1998	71 Jahre	54 Jahre
Garage	29 m ²		24 m ²		1998	50 Jahre	33 Jahre
Wesentliche Bewertungsdaten							
Jahresrohertrag	Jahresreinertrag	Bewirtschaftungs- kosten	Liegenschafts- zinssatz	Sachwertfaktor (Marktanpassung)			
12.043,20 €	10.477,58 €	1.565,62 € (13,00 %)	3,70 %	0,95			
Wertermittlungsergebnisse							
Sachwert:	233.200,00 €						
Ertragswert:	249.000,00 €						

2.3 Marktwert

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 03044 Cottbus, Johannes-Brahms-Str. 12 wird zum Stichtag 17.06.2015 geschätzt mit:

233.200,- €

2.4 Kenngrößen

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

relativer Marktwert:	rd. 1.396 €/m² WF/NF		
relativer Bodenwert:	rd. 297 €/m ² WF/NF		
Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite	
Marktwert/Rohertrag:	rd. 21,0	Rohertrag/Marktwert:	4,8 %
Marktwert/Reinertrag:	rd. 24,1	Reinertrag/Marktwert:	4,1 %

2.5 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	75,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien relativen Bodenwert	– 2,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 73,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 680,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	= 49.640,00 € <u>rd. 49.640,00 €</u>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 17.06.2015 insgesamt **49.640,00 €**.

Zu- und Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien relativen Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Abzug Gewege nicht vollständig befestigt	-1,00 €/m ²
Abzug wegen Eckgrundstück, Pflege der Wege (2 Straßen), Gebühren bei Straßensanierung,	-1,00 €/m ²
	0,00 €/m ²
Summe	-2,00 €/m ²

2.6 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	168,00 m ²	29,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 17.06.2015 (2010 = 100)	109,2	109,2
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	1.232,00 €/m ² BGF	330,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.345,34 €/m ² BGF	360,36 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	226.017,12 €	10.450,44 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	226.017,12 €	10.450,44 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	71 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	54 Jahre	33 Jahre
• prozentual	23,94 %	34,00 %
• Betrag	54.108,50 €	3.553,15 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	171.908,62 €	6.897,29 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	171.908,62 €	6.897,29 €

Gebäudesachwerte insgesamt		178.805,91 €
Sachwert der Außenanlagen	+	16.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	194.805,91 €
Bodenwert (nicht selbstständig nutzbar) (vgl. Bodenwertermittlung)	+	49.640,00 €
vorläufiger Sachwert	=	244.445,91 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	232.223,62 €
Bodenwert (selbstständig nutzbar) (vgl. Bodenwertermittlung)	+	0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	1.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	233.223,62 €
	rd.	233.200,00 €

2.7 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1		143,00		6,70	958,10	11.497,20
Garage	2		24,00		1,40	33,60	403,20
Summe			167,00	-		991,70	11.900,40

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1		143,00		6,80	972,40	11.668,80
Garage	2		24,00		1,30	31,20	374,40
Summe			167,00	-		1.003,60	12.043,20

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 142,80 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.043,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (13,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 1.565,62 €
jährlicher Reinertrag	= 10.477,58 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,70 % von 49.640,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (nicht selbständig nutzbar))	- 1.836,68 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.640,90 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,70 % Liegenschaftszinssatz und n = 54 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,227
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 200.702,18 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 49.640,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 250.342,18 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 1.000,00 €
Ertragswert	= 249.342,18 €
	rd. 249.000,00 €

3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

3.1 Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

3.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [3] Marktbericht Gutachterausschuss 2014 Cottbus
- [4] Bernhard Metzger, Grundstücksbewertung
- [5] schriftlicher Grundbuchauszug vom 17.06.2015
- [6] amtliche Auskünfte

3.3 Verwendete fachspezifische Software

Diese Wertermittlung wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-SmartValue 2014, Version 19.0" (Stand September 2014) erstellt.

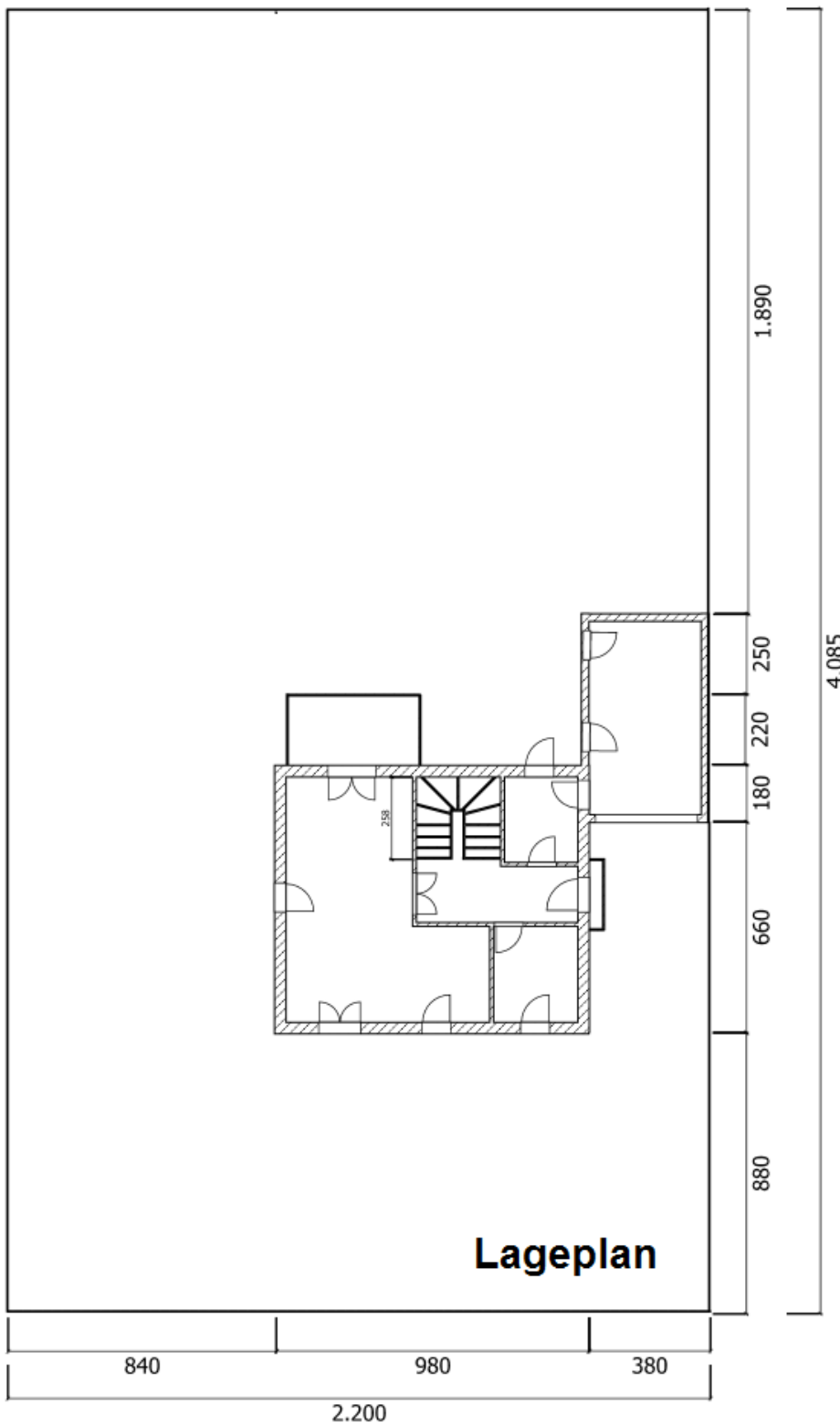
4 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 7: Flurkarte
- Anlage 8: Lageplan
- Anlage 9: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 10: Umgebungskarte

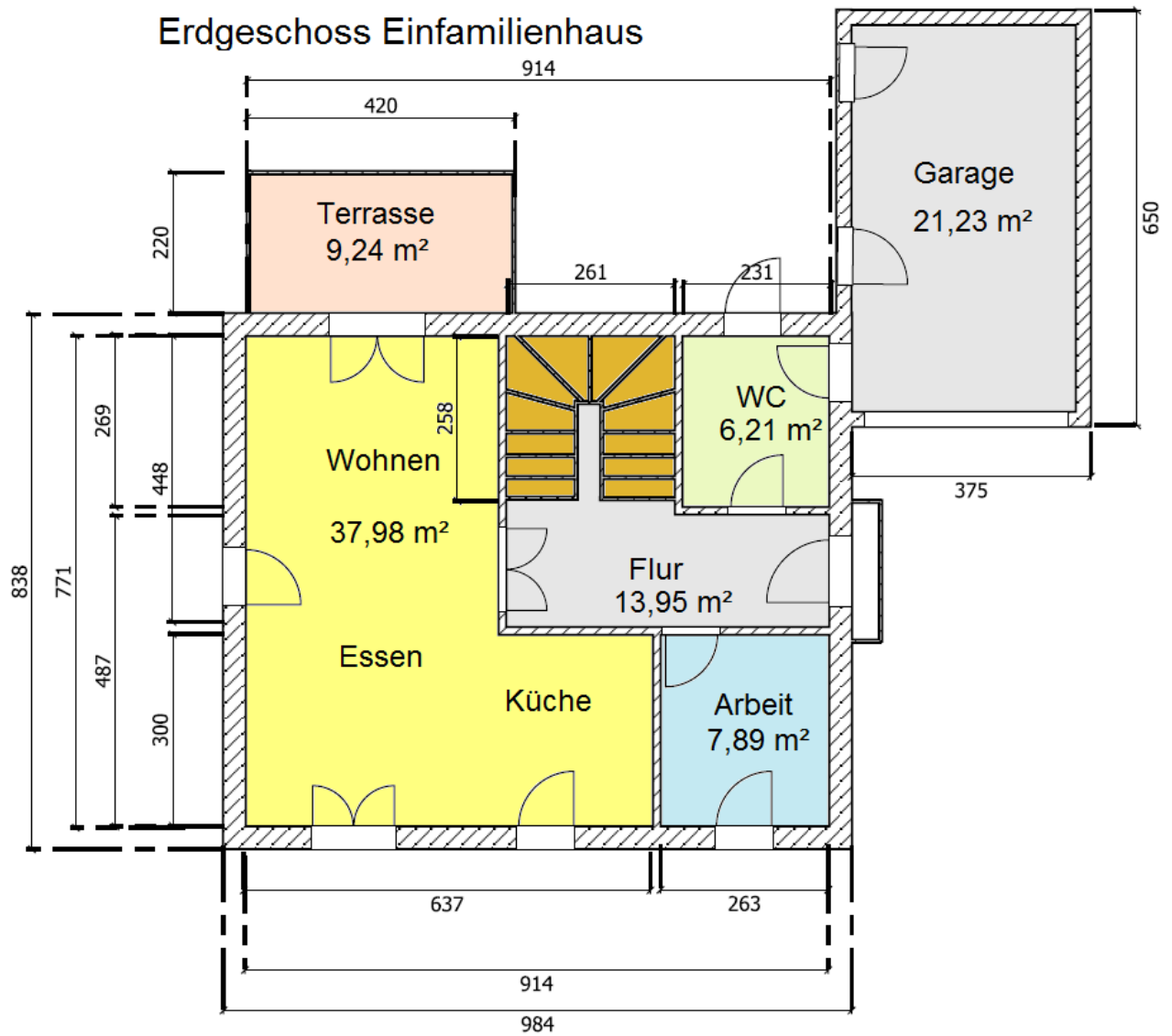
Anlage 7: Flurkarte

Die Darstellung der Flurkarte ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich.

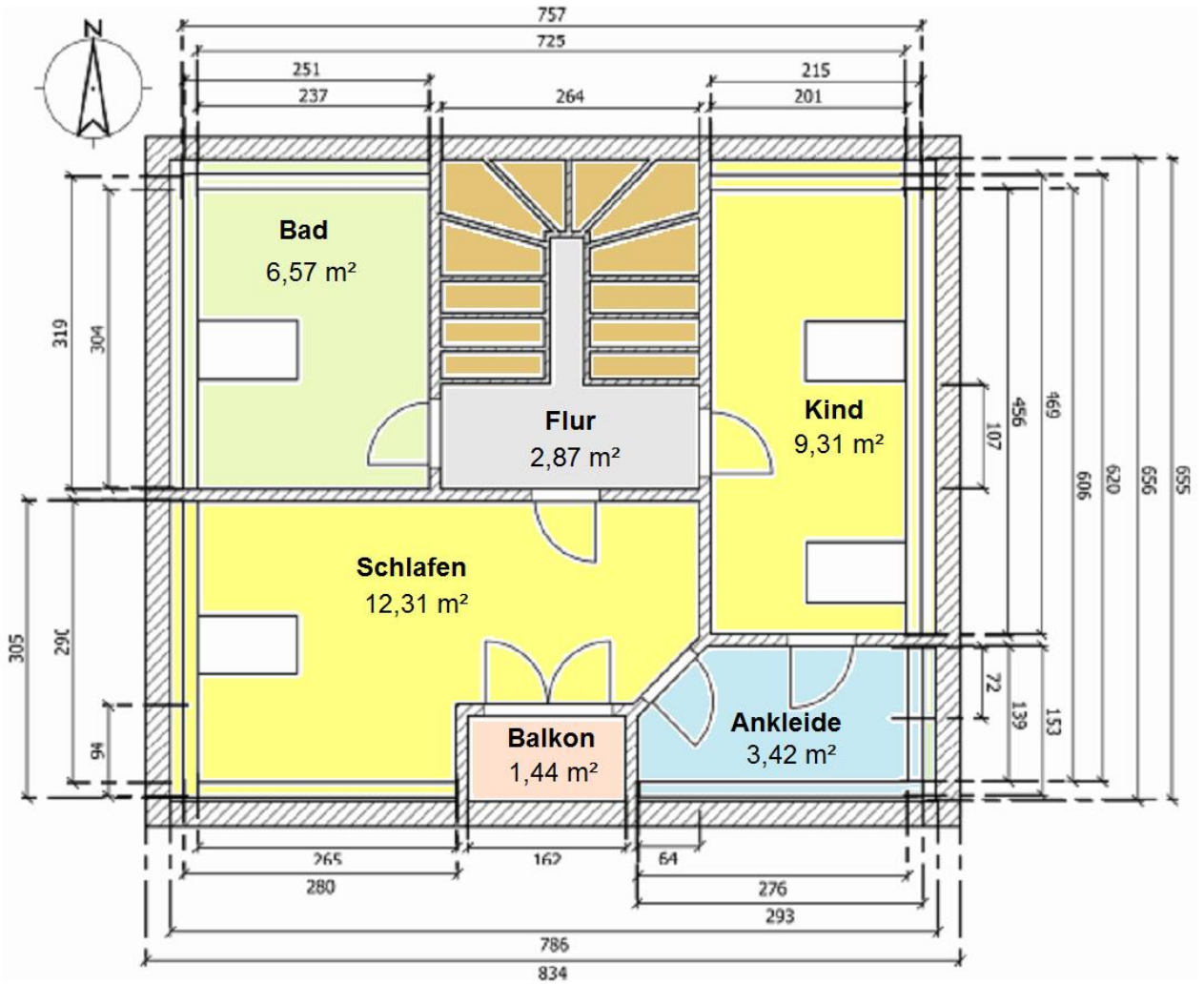
Anlage 8: Lageplan



Anlage 9: Grundrisse Schnitte



Obergeschoss Einfamilienhaus



Anlage 10: Umgebungskarte

Die Darstellung der Umgebungskarte ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich.